SKRIFTER FRÅN NATIONALEKONOMISKA INSTITUTIONEN
VID UPPSALA UNIVERSITET

BOSTADSMARKNADEN I USA OCH SVERIGE

EN KOMPARATIV STRUKTURANALYS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL FÖRHÅLLANDET MELLAN EGNAHEM OCH HYRESLÄGENHETER

AV

HARALD DICKSON

STOCKHOLM
HUGO GEBERS FÖRLAG
1949

BOSTADSMARKNADEN I USA OCH SVERIGE

EN KOMPARATIV STRUKTURANALYS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL FÖRHÅLLANDET MELLAN EGNAHEM OCH HYRESLÄGENHETER

Akademisk avhandling

som med tillstånd av vittberömda Filosofiska Fakultetens i Uppsala Humanistiska sektion för vinnande av filosofie doktorsgrad framlägges till offentlig granskning å lärosal IV tisdagen den 17 maj 1949 kl. 10 f. m.

av

HARALD DICKSON
FIL. LIC.

UPPSALA 1949
ALMQVIST & WIKSELLS BOKTRYCKERI AB

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

HARALD DICKSON

BOSTADSMARKNADEN I USA OCH SVERIGE

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41550014_0002

SKRIFTER FRÅN NATIONALEKONOMISKA INSTITUTIONEN
VID UPPSALA UNIVERSITET

BOSTADSMARKNADEN I USA OCH SVERIGE

EN KOMPARATIV STRUKTURANALYS
MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL FÖRHÅLLANDET MELLAN
EGNAHEM OCH HYRESLÄGENHETER

AV

HARALD DICKSON

STOCKHOLM
HUGO GEBERS FÖRLAG

300/
150

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

UPPSALA 1949
ALMQVIST & WIKSELLS BOKTRYCKERI AB

INNEHÅLL

Förord XIII

1. *Bostädernas fördelning efter innehavsform och husstorlek i USA och Sverige* 1

§ 1. Sammanfattning 1

1. Proportionerna av ägarbegagnade och upplåtna lägenheter omkring år 1940. — 2. Lägenheternas fördelning på 1-, 2- och flerfamiljshus omkring år 1940. — 3. Förändringen under 1930-talet. — 4. Förändringen under 1940-talet. — 5. Bostadsproduktionens fördelning på 1-, 2- och flerfamiljshus. — 6. Bostadsproduktionens fördelning efter företagsform.

§ 2. Fördelning efter innehavsform av begagnade lägenheter i USA och Sverige omkring år 1940 4

1. Det statistiska materialet. — 2. Proportionerna av ägarbegagnade och upplåtna lägenheter. — 3. Proportionerna av upplåtna lägenheter exkl. sådana begagnade med besittnings- eller bostadsrätt. — 4. Fördelning efter innehavsform av upplåtna lägenheter i Sverige. — 5. Proportionen av upplåtna lägenheter i USA:s olika regioner och bland hushåll tillhörande olika raser.

§ 3. Fördelning efter husstorlek av lägenheter i USA och Sverige omkring år 1940 18

1. Det statistiska materialet. — 2. Lägenheternas procentuella fördelning på 1-familjshus, 2-familjshus och flerfamiljshus. — 3. Jämförelse mellan proportionerna av ägarbegagnade lägenheter och av lägenheter i 1-familjshus. — 4. Proportionen av upplåtna 1-familjshus.

§ 4. Jämförelse mellan olika år med avseende på lägenheters fördelning på ägarbegagnade och upplåtna . . 25

1. Det statistiska materialet. — 2. Bebodda lägenheters fördelning på ägarbegagnade och upplåtna i USA 1930, 1940, 1945 och 1947. — 3. Analys av ökningen i antalet upplåtna lägenheter i USA mellan 1930 och 1940. — 4. Minskningen under 1940-talet av proportionen av upplåtna lägenheter i USA. — 5. Begagnade lägenheters fördelning på ägarbegagnade och upplåtna i svenska orter 1933 och 1939. — 6. Jämförelse mellan USA och Sverige med avseende på förändringarna mellan olika år.

§ 5. Bostadsproduktion i USA och Sverige 1930—46 . . 35

1. Det statistiska materialet. — 2. Den totala produktionens utveckling. — 3. Produktionens fördelning efter företagsform. — 4. Produktionens fördelning efter husstorlek.

2. *Teoretisk diskussion av faktorer som kunna påverka proportionerna av egnahem och hyreslägenheter i bostadsproduktionen* 45

§ 1. Problem 45

§ 2. Förenklande antaganden 45

1. Översikt av de förenklande antagandena. — 2. Begränsning av antalet förekommande slag av fastigheter och lägenheter. — 3. Fullkomlig konkurrens på fastighets- och hyresmarknaden.

§ 3. Begreppen tillgång och efterfrågan 48

1. Olika tillgångs- och efterfrågebegrepp. — 2. Tillgång och efterfrågan på fastigheter. — 3. Tillgång och efterfrågan på lägenheter.

§ 4. Huru hyror, priser och efterfrågekvantiteter på kort sikt anpassas efter given tillgång 51

1. Efterfrågefunktionen för egnahems- och hyreslägenheter. — 2. Anpassning till temporär jämvikt på marknaden för egnahem och hyreslägenheter. — 3. Efterfrågan, kapitalvärden och priser på hyresfastigheter. — 4. Anpassning till temporär jämvikt på marknaden för hyresfastigheter. — 5. Sammanfattning.

§ 5. Huru produktion och tillgång på lång sikt anpassas efter givna efterfrågefunktioner, produktionskostnader m. m. 55

1. Tillgångsförändringarnas beroende av produktion och rivningar. — 2. Produktionens beroende av priser, produktionskostnader m. m. — 3. Schema för en dynamisk modell. — 4. Stationär jämvikt.

§ 6. Efterfrågan på egnahem och hyreslägenheter under mindre starkt förenklande antaganden 62

1. Förekommande lägenhetsslag och hyror. — 2. Grundläggande antaganden beträffande ett hushålls val av lägenhetstyp. — 3. Diagrammens koordinater. — 4. Innebörden av en punkt på ett diagrem. Punktens läge på värderingsskalan. — 5. Alternativlinjerna. — 6. Indifferenskurvorna och konsumtionsvalet. — 7. Kombination av de två diagrammen. — 8. Huru förändringar i värderingsskalan eller i de relativa priserna för »annan konsumtion» kunna påverka valet av bostad. — 9 Faktorer, som kunna påverka alternativlinjerna. — 10. Huru en inkomstförändring kan påverka valet. — 11. Huru hyresförändringar kunna påverka valet. — 12. Huru en prisförändring för »annan konsumtion» kan påverka valet. — 13. Huru valet av lägen-

hetstyp kan påverkas av att, i fråga om den ena lägenhetstypen, hushållet icke har olika alternativ att välja mellan. — 14. Exempel på att inkomst-, pris- och hyresförändringar kunna påverka valet i annan riktning än som tidigare angivits.

§ 7. Levnadskostnader, allmän hyresnivå och prisnivå för »annan konsumtion» 96

1. Huru valet av prisindex för »annan konsumtion» kan påverka efterfrågeanalysens resultat. — 2. Huru en förändring i prisnivån för »annan konsumtion» kan beräknas vid given levnadskostnadsindex. — 3. En förändring i prisnivån för »annan konsumtion» bestämd med hänsyn till ett enda hushåll. — 4. En förändring i prisnivån för »annan konsumtion» bestämd med hänsyn till flera hushåll. — 5. Bestämning av en förändring i den allmänna hyresnivån. — 6. Hyres- och prisnivåerna samt inkomsterna uttryckta i förhållande till levnadskostnadsnivån.

§ 8. Efterfrågefunktioner 102

1. Efterfrågefunktioner för ett hushåll. — 2. Efterfrågefunktioner för hela marknaden.

§ 9. Huru en olikhet i efterfrågan kan fördelas på skilda bidragande faktorer 104

1. Plan för olikhetens fördelning på skilda faktorer. — 2. De relativa hyresnivåerna. — 3. De relativa priserna för »annan konsumtion». — 4. Förhållandet mellan den allmänna hyrenivån och prisnivån för »annan konsumtion». — 5. Medelutgiften i förhållande till levnadskostnadsnivån. — 6. De relativa utgifterna och värderingsskalorna. — 7. Synpunkter på analysens tillämplighet.

3. *Jämförelse mellan USA och Sverige beträffande faktorer som påverka bostadsefterfrågans inriktning* 111

§ 1. Plan för jämförelse 111

§ 2. Förhållandet mellan hyresnivåerna för egnahem och hyreslägenheter 112

1. Jämförelsemetod. — 2. Hyreskvoter. — 3. Produktionskostnader. — 4. Företagsvinster.

§ 3. Kraven på egen insats vid anskaffande av egnahem . 117

§ 4. Relativa priser för automobiler m. fl. varor som äro komplementära i förhållande till egnahem 119

§ 5. Förhållandet mellan den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion» 120

§ 6. Konsumtionsutgifterna per hushåll i förhållande till levnadskostnadsnivån 121

1. Sambandet mellan inkomsterna och proportionen av hyreslägenheter i bostadsefterfrågan. — 2. Jämförelse mellan USA och Sverige.

§ 7. Hushållens värderingsskalor 126

1. Faktorer som påverka värderingsskalorna. — 2. Hushållens barnantal. — 3. Traditioner m. fl. faktorer, som särskilt i USA påverka värderingsskalorna till förmån för egnahem. — 4. En nyligen skedd omsvängning i Sverige till förmån för egnahem.

§ 8. Offentliga ingripanden i prisbildning och produktionsinriktning 135

4. *Förhållandet mellan hyror och fastighetsvärden för egnahem och hyresfastigheter i USA och Sverige* 136

§ 1. Jämförelsens ändamål 136

§ 2. Hyreskvoter för egnahem 136

1. USA. — 2. Sverige. — 3. Analys av skillnaden mellan USA och Sverige.

§ 3. Hyreskvoter för hyresfastigheter 145

1. USA. — 2. Sverige. — 3. Analys av hyreskvoterna och av skillnaderna mellan USA och Sverige.

§ 4. Jämförelse mellan egnahem och hyresfastigheter . . 170

5. *Huru ägandet av bostadsfastigheter påverkar skatterna* . . . 172

§ 1. Problem 172

§ 2. Egendomsskatter i USA 173

1. Kvantitativ roll i skattesystemet. — 2. Olika system i skilda stater. — 3. Egendomstaxering. — 4. Skattesatser. — 5. Befrielse från fastighetsskatt. — 6. Skattelättnader för lös egendom.

§ 3. Inkomstskatter i USA 181

1. Federal, statlig och kommunal inkomstskatt. — 2. Beräkning av federal inkomstskatt. — 3. Inkomstskatternas beroende av om bostaden äges eller hyres.

§ 4. Kommunalutskylder i Sverige 183

1. Olika slags kommunalutskylder. — 2. Allmän kommunalskatt. — 3 Fastighetsskatt. — 4. Kommunal inkomstskatt. — 5. Nettoeffekt på den allmänna kommunalskatten av en investering i fastighet. — 6. Den allmänna kommunalskatten sammanräknad med övriga kommunalutskylder.

§ 5. Statsskatter i Sverige 193

1. Olika direkta statsskatter fr. o. m. år 1929. — 2. Beskattning av förmögenhet. — 3. Beskattning av inkomst.

§ 6. Jämförelser mellan USA och Sverige 195

1. Fastighetsskatter. — 2. Övriga skatter. — 3. Sammanfattning.

6. *Bostadsfinansiering i USA* 200

§ 1. Undersökningens syfte 200

§ 2. Olika långivartypers relativa betydelse inom bostadsfinansieringen 200

§ 3. Försäkringsbolag, sparbanker, affärsbanker, inteckningsbolag m. fl. 203

1. Anskaffning av medel. — 2. Medlens användning.

§ 4. Spar- och låneföreningar 206

1. Olika slag av spar- och låneföreningar. — 2. Anskaffning av medel. — 3. Försäkring av andelarna. — 4. Medlens användning. — 5. Förvaltningskostnader och skatter.

§ 5. Federal Home Loan Bank System 214

1. Tillkomst. — 2. Organisation. — 3. Villkor för medlemskap. — 4. Anskaffning av medel. — 5. Medlens användning. — 6. Räntesatser.

§ 6. Home Owners' Loan Corporation (HOLC) 222

§ 7. Försäkring i Federal Housing Administration (FHA) 223

1. FHA:s tillkomst. — 2. Nya lägenheter finansierade med FHA-försäkrade lån. — 3. Kreditförsäkring enligt kap. I. — 4. Olika slags inteckningsförsäkringar. — 5. Långivarens försäkringsskydd. — 6. Försäkringsvillkor avseende den belånade fastigheten. — 7. Belåningsgränser. — 8. Amortering. — 9. Ränta och försäkringspremie. — 10. Bedömning av inteckningslån. — 11. Försäkring av avkastningen från investering i nya hyresfastigheter. — 12. Begränsning av försäkringarnas totalbelopp.

§ 8. Garanti och försäkring av egnahemslån till veteraner 237

1. Tillkomst och omfattning. — 2. Olika lånetyper.

§ 9. Reconstruction Finance Corporation (RFC) och den sekundära marknaden för inteckningslån 240

§ 10. Offentlig bostadsproduktion 242

1. Den offentliga bostadsproduktionens ändamål. — 2. De olika typerna av offentlig bostadsproduktion och deras tillkomst. — 3. Billiga hyresbostäder enligt 1937 års bostadslag.

§ 11. Det centrala bostadspolitiska organet 252

7. *Bostadsfinansiering i Sverige — Jämförelser med USA* . . 253

§ 1. Olika typer av långivare 253

§ 2. Belåningsgränser 253

1. Privata och halvstatliga kreditinrättningar. — 2. Statlig långivning under 1930-talet. — 3. Statlig långivning under 1940-talet. — 4. Jämförelser mellan USA och Sverige.

§ 3. Löptider, amortering, ränta m. m. 259

1. Privata och halvstatliga kreditinrättningar. — 2. Statlig långivning. — 3. Jämförelser mellan USA och Sverige. — 4. Orsaker till att inteckningslåneräntorna ha varit lägre i Sverige än i USA.

Slutord 267

Bilagor 269

A. Uppgifter ur 1940 års amerikanska bostadsräkning m. m. 269

§ 1. Bostadsräkningens omfattning. — § 2. Klassificering efter områden. — § 3. Lägenheterna och deras fördelning efter innehavsform och husstorlek.

B. Uppgifter ur svenska bostadsundersökningar . . . 276

§ 1. Allmänna bostadsräkningen år 1939. — § 2. Bostadsräkningen 1935 och bostadsundersökningen 1942 i Stockholm.

C. Statistik över bostadsproduktionen i USA 282

§ 1. Privat och offentlig bostadsproduktion med fördelning efter husstorlek. — § 2. Primärmaterialet och dess bearbetning.

D. Statistik över bostadsproduktionen i Sverige . . 287

§ 1. Medräknade orter. — § 2. Bostadsproduktionens fördelning på olika hustyper. — § 3. Bostadsproduktionens fördelning efter byggnadsföretagets art.

E. Några metoder för värdering av hyresfastigheter . . 293

§ 1. Exempel på värdering utförd av J. Albin S:son Starks arkitektkontor. — § 2. Några formler för beräkning av fastighetsvärdet. — § 3. Av Statens byggnadslånebyrå tillämpade värderingsformler. — § 4. En av Federal Housing Administration (FHA) föreskriven metod för fastighetsvärdering.

F. Produktionskostnader, hyror och årskostnader i hyresfastigheter med inteckningar försäkrade enligt National Housing Act 307

§ 1. Allmänna uppgifter om källorna. — § 2. Projekt med inteckningar försäkrade enligt § 207. — § 3. Projekt med inteckningar försäkrade enligt § 608.

G. Undersökningar beträffande förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa svenska städer under åren 1938—1946 321

§ 1. De undersökta orterna och deras gruppering. — § 2. Primärmaterialet. — § 3. Hyresbelopp i procent av köpeskillingar. — § 4. Köpeskillingar i procent av taxeringsvärden.

H. Socialstyrelsens undersökningar rörande fastighetsomkostnadernas förändringar 328

J. Produktionskostnader, hyror och årskostnader för en bostadsfastighet byggd år 1944 av Olle Engkvist Byggnadsaktiebolag 334

K. Produktionskostnaderna och 1945 års kostnader för AB Stockholmshems åren 1936—1940 uppförda bostäder 336

L. Ahléns på Hyresrådets anvisningar grundade normalberäkningar av årskostnader för ett år 1946 byggt hyreshus i Stockholm 341

M. Beräkning av federal inkomstskatt i USA 345

§ 1. Ensamstående skatt. — § 2. Äkta makars skatt.

Källor och litteratur 348

Förkortningar 355

Algebraiska symboler 357

Termer 360

FÖRORD

Detta arbete, som i sin titel har betecknats såsom en *komparativ strukturanalys*, innehåller vissa jämförelser mellan två marknader samt analyser av de därvid konstaterade olikheterna. Utgångspunkten är en i kap. 1 gjord jämförelse mellan bostadsmarknaderna i USA och Sverige med avseende på förhållandet mellan egnahem och hyreslägenheter i bostadsbeståndet och bostadsproduktionen. I denna jämförelse påvisas, att olikheterna äro mycket markerade, i det att 1-familjshusen, de flesta bebodda av sina ägare, på det hela taget dominera de amerikanska tätorternas bostadsmarknader, medan de i flerfamiljshus inrymda hyreslägenheterna spela den mest framträdande rollen inom tätorterna i Sverige. Återstoden av arbetet är avsett som ett bidrag till fastställandet av de faktorer, som ha medverkat till dessa olikheter. Framställningens utformning har betingats av bl. a. följande fyra omständigheter.

1) De förbindelser, som genom internationell handel kunna förekomma mellan bostadsmarknaderna i två skilda länder, äro av så indirekt beskaffenhet, att marknaderna i huvudsak kunna betraktas som isolerade från varandra. Problemställningen blir därigenom av en annan typ än i de internationella jämförelser, som ha till ändamål att klarlägga betingelserna för handeln mellan olika länder.

2) Den statistik, som framlägges i kap. 1, tyder på att olikheten mellan USA och Sverige med avseende på förhållandet mellan egnahem och hyreslägenheter är ett utpräglat långtidsfenomen. Den är nämligen mycket markerad i såväl bostads*beståndet* under 1930- och 1940-talen som i bostads*produktionen* under samma tid. Man kan därför till stor del använda en s. k. statisk (alternativanalytisk) metod vid analysen.

3) Varje hushåll har i regel blott *en* bostad. För ett hushåll, som efterfrågar en egnahemslägenhet, är alltså efterfrågan på hyreslägenheter vanligen noll, och vice versa. De två lägenhets-

typerna äro m. a. o. icke kontinuerligt substituerbara såsom fallet är t. ex. med olika typer av livsmedel. Den mikroekonomiska efterfrågeanalysen, som sker med hjälp av indifferenskurvediagram (kap. 2, § 6), måste därför genomföras enligt en metod, som väsentligt skiljer sig från vanlig elementär efterfrågeanalys.

4) Ämnet är så stort och har tidigare behandlats i så ringa utsträckning, att det icke har varit mig möjligt att åstadkomma en uttömmande behandling. Sålunda ha de sociologiska förhållandenas inverkan på efterfrågeinriktningen endast behandlats helt flyktigt, och betydelsen av de kommunala myndigheternas markpolitik framhålles blott i förbigående. De empiriska bidrag som lämnas avse främst vissa i mer inskränkt bemärkelse ekonomiska faktorer, nämligen årskostnaderna (hyrorna) och finansieringsförhållandena för egnahem och hyresfastigheter.

För råd, uppslag och kritik i anslutning till denna avhandling står jag i särskild tacksamhetsskuld till mina närmaste lärare vid University of Wisconsin och Uppsala universitet, professorerna Richard U. Ratcliff och Tord Palander.

Professor Ratcliff var den som föreslog, att mina studier rörande bostadsmarknaderna i USA och Sverige främst skulle inriktas på att förklara olikheten i fråga om proportionerna av egnahem och hyreslägenheter. Enligt hans uppfattning är nämligen ur social synpunkt den amerikanska bostadsproduktionen alltför ensidigt inriktad på egnahemsbyggande, och han ansåg att ett bidrag till en förklaring av olikheten mellan USA och Sverige i detta avseende därför skulle vara av värde. Då en sådan forskningsuppgift dels synes vara betydelsefull även ur svensk synpunkt, dels bjuder på intressanta teoretiska problem, accepterade jag förslaget, och under det år jag vistades vid University of Wisconsin, var professor Ratcliff mig till ovärderlig hjälp.

Professor Palanders kontakt med mitt avhandlingsarbete inleddes i april 1948, då ett utkast till det teoretiska kapitlet (kap. 2) diskuterades vid ett seminarium i Uppsala. Jag erhöll därvid en välbehövlig kritik från såväl professor Palanders som andra seminariedeltagares sida. Under det år, som gått sedan dess, har professor Palander successivt läst större delen av arbetet i manuskript och därvid bidragit genom uppslag och fortsatt kritik. Bl. a. står jag i tacksamhetsskuld till honom för påpekandet, att indifferenskurvetekniken skulle kunna användas vid den teo-

retiska diskussionen av efterfrågans fördelning mellan egnahem och hyreslägenheter.

I källförteckningen nämnas ett stort antal personer, som genom muntliga eller skriftliga upplysningar ha bidragit till denna avhandling. Förutom professorerna Ratcliff och Palander ha också flera personer medverkat genom att läsa delar av arbetet i manuskript eller korrektur och därvid påpeka möjligheter till förbättringar. Bland dem önskar jag särskilt nämna några, som i särskilt hög grad ha kommit att påverka ifrågavarande partiers utformning, nämligen professor Erik Lindahl (kap. 5 och bil. E), generaldirektör Alf Johansson (kap. 1 och 7), pol. mag. Per Holm (kap. 1—4) och jur. kand. Sven-Ivar Ivarsson (kap. 5).

Fröken Elsie Niklasson och teknolog Klas Küntzel ha ritat figurerna, och teknolog Küntzel har dessutom granskat vissa partier ur språklig synpunkt. Pol. stud. Tore Pettersson har medverkat vid sifferkontrollen, korrekturläsningen, upprättandet av källförteckning m. m.

Näringslivets fond och Handelshögskolan i Stockholm ha genom frikostiga stipendier understött mitt avhandlingsarbete, och Sverige-Amerika Stiftelsen har på olika sätt — bl. a. genom kontakten med University of Wisconsin — underlättat mina studier beträffande bostadsmarknaden i USA.

Till alla de personer och institutioner, som sålunda på olika sätt ha medverkat till mitt avhandlingsarbete, uttrycker jag härmed min stora tacksamhet.

Under större delen av den tid avhandlingsarbetet pågått har jag för ekonomiska och statistiska undersökningar varit knuten vid Näringslivets bostadsbyggnadsdelegation. Därvid har jag närmast haft beröring med f. d. statssekreteraren direktör Ragnar Sundén och borgarrådssekreteraren Stig Radhe, och jag tackar dem för det intresse som de visat för mitt arbete. Jag tackar också mina vänner från de nationalekonomiska seminarierna i Stockholm och Uppsala, och slutligen riktar jag ett vördsamt tack till alla dem som under skilda perioder ha varit mina lärare, främst min förste lärare i nationalekonomi, professor Fritz Brock.

Harald Dickson.

KAPITEL 1

BOSTÄDERNAS FÖRDELNING EFTER INNEHAVSFORM OCH HUSSTORLEK I USA OCH SVERIGE

Bostadsmarknaderna i USA och Sverige uppvisa väsentliga olikheter i flera avseenden. Bl. a. är det påfallande, att 1-familjshusen, de flesta bebodda av sina ägare, i stort sett dominera de amerikanska tätorternas bostadsmarknad, medan i de svenska tätorterna flerfamiljshusen och hyreslägenheterna spela den mest framträdande rollen. I detta kapitel göres en statistisk jämförelse mellan de två länderna i detta avseende. Därvid påvisas olikheter, som äro av så väsentlig och bestående art, att de icke kunna uppfattas som beroende på tillfälligheter. Denna avhandling är i första hand avsedd som ett bidrag till analysen av de omständigheter, som kunna tänkas förklara dessa olikheter mellan två viktiga marknaders struktur, och de återstående kapitlen ägnas åt en sådan analys.

Huvuddragen av de resultat, som erhållas vid den statistiska jämförelsen i detta kapitel, äro sammanfattade i § 1, och den läsare, som huvudsakligen intresserar sig för den ekonomiska analysen i de följande kapitlen, torde utan olägenhet kunna hoppa över kapitlets övriga paragrafer. Beträffande den exakta innebörden av vissa termer, som användas redan i § 1 men definieras först senare, hänvisas till den förteckning i slutet av boken, med vars hjälp definitionerna kunna återfinnas i texten.

§ 1. Sammanfattning

§ 1: 1. *Proportionerna av ägarbegagnande och upplåtna lägenheter omkring år 1940.* I den stora bostadsräkning, som år 1940 företogs i USA, delades de bebodda lägenheterna upp på sådana som begagnades av ägaren och sådana som voro upplåtna åt andra hushåll. Det visade sig därvid, att (om man undantager jord-

bruksbostäderna) 41 % begagnades av ägaren och 59 % voro upplåtna. Den nämnda proportionen av upplåtna lägenheter, 59 %, är betydligt mindre än motsvarande proportion i Sverige. Enligt 1939 års bostadsräkning uppgick denna nämligen till ej mindre än 73 % — och detta trots att man därvid icke räknade med Stockholm, där proportionen var ännu större (ca 93 %). I § 2 analyseras denna olikhet mellan de två länderna med hänsyn till ortsstorlek m. m. (Se särskilt fig. 1.)

§ 1: 2. *Lägenheternas fördelning på 1-, 2- och flerfamiljshus omkring år 1940.* Man finner en ännu större olikhet mellan de två länderna, då man i stället för att jämföra proportionerna av ägarbegagnade och upplåtna lägenheter jämför proportionerna av lägenheter i 1-familjshus, i 2-familjshus och i flerfamiljshus. Av hela det i 1940 års amerikanska bostadsräkning redovisade bostadsbeståndet med undantag av jordbruksbostäderna voro 59 % av lägenheterna inrymda i 1-familjshus, 17 % i 2-familjshus och 24 % i flerfamiljshus. För de svenska tätorterna utom Stockholm voro de motsvarande proportionerna 18 %, 21 % resp. 61 %, och för Stockholm (1935) voro de 6 %, 3 % resp. 91 %. (Se närmare § 3: 1—2, särskilt fig. 2, och bil. B, tab. II.)

§ 1: 3. *Förändringen under 1930-talet.* Av 1-familjshusen i USA år 1940 voro nära 39 % upplåtna, medan motsvarande procenttal för svenska tätorter uppskattningsvis var 18 %. Dessa upplåtna 1-familjshus hade i allmänhet icke blivit byggda med tanke på uthyrning. De allra flesta voro från början avsedda att begagnas av ägaren men hade sedan av olika anledningar kommit att bli uthyrda eller på annat sätt upplåtna (§ 3: 4).

Den stora proportionen av upplåtna 1-familjshus i USA sammanhängde med 1930-talets depression, då egnahemsägarna i stor utsträckning blevo ur stånd att behålla sina fastigheter, så att dessa övergingo till nya ägare, vilka hyrde ut dem. Att så var förhållandet antydes av att proportionen av upplåtna lägenheter växte under 1930-talet. Enligt 1930 års folkräkning uppgick den nämligen endast till 54 %, och år 1940 hade den, som vi sett, vuxit till 59 % (§ 4: 2—3).

Den minskning från 46 % till 41 %, som proportionen av ägarbegagnade lägenheter sålunda undergick mellan 1930 och 1940 innebar dock icke, att antalet sådana lägenheter absolut räknat

skulle ha minskats under denna tid. Tvärtom ökades detta antal något, och dess ökning utgjorde ca 18 % av hela ökningen i antalet bebodda lägenheter. Motsvarande tal för vissa svenska tätorter under tiden mellan bostadsräkningarna 1933 och 1939 är något större (23 %, om de bostadskooperativa lägenheterna icke räknas som ägarbegagnade), men vid en jämförelse får man taga hänsyn till att depressionen (som förmodligen i stort sett verkade minskande på proportionen av ägarbegagnade lägenheter) i Sverige till stor del redan var passerad i november 1933, då den ifrågavarande bostadsräkningen företogs, medan den nätt och jämnt hade börjat i april 1930, då den amerikanska folkräkningen ägde rum (§ 4: 6).

§ 1: 4. *Förändringen under 1940-talet.* Det nämndes, att proportionen av upplåtna lägenheter i USA växte från 54 % år 1930 till 59 % år 1940. Därefter tog utvecklingen emellertid en motsatt riktning. Från 1940 till 1945 sjönk proportionen nämligen från 59 % till 49 %, och år 1947 hade den sjunkit till 45 % (§ 4: 2). Vid sistnämnda tid voro alltså ej mindre än 55 % av de bebodda lägenheterna begagnade av ägaren. Orsakerna till denna utveckling under 1940-talet äro att söka i bostadsbristen och i det sätt på vilket hyresregleringen var anordnad (§ 4: 4). En jämförelse med motsvarande svenska utveckling vore av intresse, men tyvärr ha de behövliga uppgifterna ur 1945 års bostadsräkning ej varit tillgängliga (§ 4: 1).

§ 1: 5. *Bostadsproduktionens fördelning på 1-, 2- och flerfamiljshus.* Vi ha sett, att proportionen av 1-familjshus i bostadsbeståndet omkring år 1940 var betydligt större i USA än i Sverige. Om vi i stället studera proportionen av 1-familjshus i tätorternas bostadsproduktion sedan 1930, finna vi en ännu större skillnad mellan de två länderna. För USA varierade denna proportion nämligen i stort sett mellan 77 % och 82 % men i Sverige mellan blott 11 % och 15 %. (För bostadsbeståndet var proportionen 59 % i USA och 18 % i de svenska tätorterna utom Stockholm.) Även då man slår ihop 1- och 2-familjshusen till en grupp, finner man att skillnaden är mycket stor. Proportionen av 1- och 2-familjshus i bostadsproduktionen varierade nämligen i stort sett mellan 84 % och 87 % för USA och mellan 21 % och 25 % för Sverige. (§ 5: 4, särskilt fig. 5.)

§ 1: 6. *Bostadsproduktionens fördelning efter företagsform.* Om man fördelar bostadsproduktionen efter företagsform, finner man, att offentlig bostadsproduktion praktiskt taget icke förekom i USA förrän år 1935, att denna produktion växte kraftigt under kriget (detta på grund av behovet av bostäder åt krigsindustriens arbetare) och år 1943 utgjorde nära hälften av den totala produktionen, samt att den efter en nedgång under åren 1944 och 1945 åter växte. (§ 5: 3, särskilt fig. 3.) För Sverige visar den offentliga bostadsproduktionen en jämnare utveckling. I övrigt lägger man för Sveriges del särskilt märke till de kooperativa bostadsföreningarnas kraftiga uppsving under 1940-talet: under åren 1942—1946 svarade de för omkring 20 % av hela produktionen i tätorterna. (§ 5: 3, särskilt fig. 4.)

§ 2. Fördelning efter innehavsform av begagnade lägenheter i USA och Sverige omkring år 1940

§ 2: 1. *Det statistiska materialet.* Denna paragraf grundar sig huvudsakligen på följande källor: den amerikanska bostadsräkningen för den 1 april 1940, den svenska bostadsräkningen för hösten 1939 (som icke innefattade Stockholm), bostadsräkningen i Stockholm för den 31 december 1935 och den på sampling grundade bostadsundersökningen i Stockholm för den 31 december 1942.[1]

I den svenska bostadsräkningen skiljer man mellan begagnade och obegagnade lägenheter. (Då ordet *lägenhet* användes i denna avhandling, avses endast bostadslägenheter.)[2] Såsom *begagnade*

[1] Här använda förkortningar: *CH 40* (förk. av *Census of Housing, 1940*), *BR 39*, *BR St. 35* resp. *BU St. 42*. Beträffande *CH 40* se redogörelsen i bil. A. Beträffande de övriga se bil. B. (En förteckning över de i denna avhandling använda käll- och litteraturförkortningarna är införd omedelbart efter förteckningen över källor och litteratur.)

[2] Som bostadslägenheter räknas i Socialstyrelsens statistik icke blott egentliga bostadslägenheter utan även blandade lägenheter. Detta gäller även statistiken över byggnadsverksamheten. (Samtal 13.9. 1948 med aktuarie Ejnar Olsson, Socialstyrelsen.) Jfr *Fastighetsnomenklatur* s. 11, där man icke räknar blandade lägenheter som bostadslägenheter utan skiljer mellan tre slags lägenheter: bostadslägenheter, lokaler och blandade lägenheter. Här kommer ordet »lägenhet» att användas för både egentliga bostadslägenheter och blandade lägenheter. I de uppgifter ur den svenska bostadsräkningen, som komma till användning, äro dock de blandade lägenheterna uteslutna.

räknar man därvid icke blott lägenheter som användes vid räkningstillfället utan även sådana som då icke användes men som stodo möblerade och upptagna för något frånvarande hushålls räkning.[1] Såsom *obegagnade* räknas övriga lägenheter[2], alltså först och främst de som voro lediga[3] men även en del lägenheter under reparation.[4] I denna paragraf befatta vi oss endast med de begagnade lägenheterna.

I den amerikanska bostadsräkningen använder man en annan indelningsgrund. I stället för att skilja mellan begagnade och obegagnade lägenheter skiljer man där mellan bebodda och obebodda. Begreppet *bebodd* (»occupied») är trängre än begreppet begagnad. För att en lägenhet skall räknas som bebodd fordras nämligen icke blott att den var begagnad utan även att det ifrågavarande hushållet dels ansågs ha den som sin huvudsakliga bostad, dels använde den vid räkningstillfället.[5] Begreppet *obebodd* (»vacant») är sålunda vidare än begreppet obegagnad. De obegagnade lägenheterna sägas vara »vacant, for sale or rent»[6], men det finns också lägenheter, som sägas vara »vacant, not for sale or rent». Dit räknas dels sådana lägenheter, som *begagnades av frånvarande hushåll* (voro »held for absent household»), dels sådana som just vid räkningstillfället *användes av hushåll, vilka ansågos ha sina huvudsakliga*

---

[1] Samtal 27.8. 1948 med byråchefen Gunnar Hävermark, Socialstyrelsen.

[2] De obegagnade lägenheterna indelas i *outhyrda* och *övriga obegagnade*. Som förkortning till »övriga obegagnade» användes i en del av *BR 39:s* tabeller endast ordet »obegagnade». *Ib.* Jfr *BR 39, Ortstabeller*, s. 148, där man skiljer mellan »outhyrd (obegagnad men avsedd för uthyrning)» och »obegagnad (ej avsedd för uthyrning)».

[3] I *BR 39, Ortstabeller*, tab. III, användes termen »Lediga» i st. f. »Obegagnade».

[4] Samtal 9.6. 1948 med G. Hävermark.

[5] »Dwelling units are classified as occupied if they were occupied at the time of enumeration by households enumerated in the Population census at their usual place of residence.» *CH 40*, vol. II, part 1, s. 2. Obs. att ordet »occupied» i detta citat användes i två betydelser: först i betydelsen *bebodd*, sedan i den mer vidsträckta betydelsen *för tillfället använd*. En för tillfället använd säsongbostad räknas icke som bebodd, eftersom hushållet vid räkningstillfället icke befann sig på sin »usual place of residence».

[6] Den svenska termen synes antyda begreppet bättre än den amerikanska. Klassen omfattar nämligen »all vacant dwelling units available for occupancy, even though they were not actually offered in the housing market at the time of enumeration. Vacant units in buildings under construction are excluded; those in 'boarded-up' structures are excluded if they were beyond repair». *CH 40*, vol. II, part 1, s. 2. — Uttrycket »boarded-up» betyder, använt om ett hus, ungefär »utdömt och övergivet». Samtal 15.6. 1948 med Mr. Conrad Anderson, American Embassy, Stockholm. Vart enheter under reparation räknas, framgår ej klart.

bostäder på annat håll, (voro »occupied temporarily by non-resident households»).[1]

De bebodda lägenheterna äro i den amerikanska bostadsräkningen fördelade efter *innehavsform*: man skiljer mellan sådana som begagnades av ägaren (voro *ägarbegagnade*) och sådana som begagnades av annat hushåll (voro *upplåtna*).[2] (De lägenheter som voro ägarbegagnade och bebodda betecknas som »owner occupied», de som voro upplåtna och bebodda betecknas som »tenant occupied».) I fråga om övriga begagnade lägenheter (de som voro »vacant, not for sale or rent») göres däremot ingen sådan fördelning efter innehavsform. Men dessa lägenheter voro så fåtaliga, att uteslutandet av dem knappast kan ha någon nämnvärd betydelse för proportionerna av ägarbegagnade och upplåtna lägenheter.

I den svenska bostadsräkningen är uppdelningen efter innehavsform betydligt mer detaljerad än i den amerikanska, men genom att slå ihop olika klasser kan man erhålla en fördelning på ägarbegagnade och upplåtna lägenheter. Den fördelning som erhålles på detta sätt avser icke blott bebodda lägenheter utan även sådana begagnade lägenheter som voro obebodda.

En annan olikhet mellan de två ländernas bostadsräkningar ligger däri, att den amerikanska bostadsräkningen omfattar landets samtliga lägenheter, medan så icke är fallet med den svenska bostadsräkningen. Denna omfattar i huvudsak endast tätorter med minst 1 000 invånare (och praktiskt taget alla sådana). Landsbygdsområden och mindre tätorter ha kommit med endast i den mån de råka ligga i samma kommun som tätorter med minst 1 000

---

[1] Här användes ordet »occupied» åter i betydelsen *för tillfället använd*. — »A non-resident household is one enumerated in the Population census at a place other than its usual place of residence and real-located to the home district.» *CH 40*, vol. II, part 1, s. 2.

[2] I de svenska bostadsräkningarna förekommer ej termen »upplåten lägenhet». Detta sammanhänger med att de upplåtna lägenheterna ej äro sammanförda till en grupp utan uppdelade på flera undergrupper. I den amerikanska bostadsräkningen äro däremot alla bebodda upplåtna lägenheter sammanförda till vad man kallar »tenant occupied dwelling units». Termen »tenant» har ej någon exakt motsvarighet i svenskan, och för en lägenhet begagnad av en »tenant» har jag ej lyckats finna någon bättre term än »upplåten lägenhet». Då ordet »upplåten» användes på detta sätt, vore det olämpligt att bibehålla den av Socialstyrelsen använda termen »upplåtelseform» för vad vi här kalla »innehavsform». Även egenskapen att vara begagnad av ägaren, dvs. att *icke* vara upplåten, är nämligen en innehavsform (alltså en »upplåtelseform» enligt Socialstyrelsens terminologi).

invånare. Dessutom äro jordbruksbostäder uteslutna även då de ligga inom sådana orter eller områden som i övrigt äro medräknade.[1]

Den amerikanska bostadsräkningen omfattar däremot alla områden, både tätorter och landsbygd, och även jordbruksbostäder äro medräknade. Dock kan en ungefärlig jämförbarhet med Sverige erhållas, tack vare att en viss gruppering efter område och användning blivit gjord. Sålunda skiljer man i den amerikanska bostadsräkningen mellan *stadsområden* (»urban areas»), dvs. tätorter med minst 2 500 invånare, och *lantområden* (»rural areas»), dvs. mindre tätorter samt landsbygd. Stadsområdena innehålla visserligen en del jordbruksbostäder, men dessa äro så fåtaliga, att vi kunna bortse från dem.[2] För lantområdena, som givetvis innehålla många jordbruksbostäder, skiljer man mellan jordbruk (»rural-farm areas») och icke jordbruk (»rural-nonfarm areas»). För USA kan man alltså erhålla uppgifter dels för stadsområdena, dels för de delar av lantområdena som icke äro jordbruk. Genom att lägga tillsammans dessa två grupper av områden erhåller man uppgifter för USA utom dess inom lantområden belägna jordbruk. Eftersom stadsområdenas jordbruksbostäder äro mycket fåtaliga, komma vi i fortsättningen att slopa kvalifikationen »inom lantområden belägna» och helt enkelt säga *USA utom dess jordbruk*.

Uppgifterna för USA utom dess jordbruk torde vara rätt väl jämförliga med uppgifterna i den svenska bostadsräkningen. Den viktigaste skillnaden är, att de ge en fullständig redovisning även för landsbygdsområden och för tätorter med mindre än 1 000 invånare, vilket icke är fallet med de svenska uppgifterna. Med tanke på denna skillnad kan det ibland vara skäl att för kontrollens skull jämföra de svenska uppgifterna icke blott med uppgifterna för USA

---

[1] Se följande citat ur *BR 39*, kap. V, avsnitt 1: »Slutligen är jordbrukslägenheter uteslutna. I anvisningarna till de lokala granskningsorganen föreskrevs, att huvudbyggnad (manbyggnad) å jordbruksfastighet icke skulle redovisas, vare sig den beboddes av ägare eller arrendator eller var helt eller delvis uthyrd. Icke heller andra bostäder skulle redovisas, om de var avsedda för vid gårdens jordbruk sysselsatta eller innehades på s. k. undantag. Uppgift skulle däremot lämnas för annan bostad än huvudbyggnad, om bostaden hyrdes eller ägdes av utomstående, vid gårdens jordbruk ej sysselsatta personer.» — Detta med termen »jordbrukslägenhet» betecknade begrepp skiljer sig något från vad man i den amerikanska bostadsräkningen kallat »farm dwelling unit». Som »farm dwelling units» räknas nämligen alla lägenheter »located on farms»; endast andra lägenheter räknas som »nonfarm». *CH 40*, vol. II, part 1, s. 2.

[2] Att så är fallet visas i bil. A, § 3.

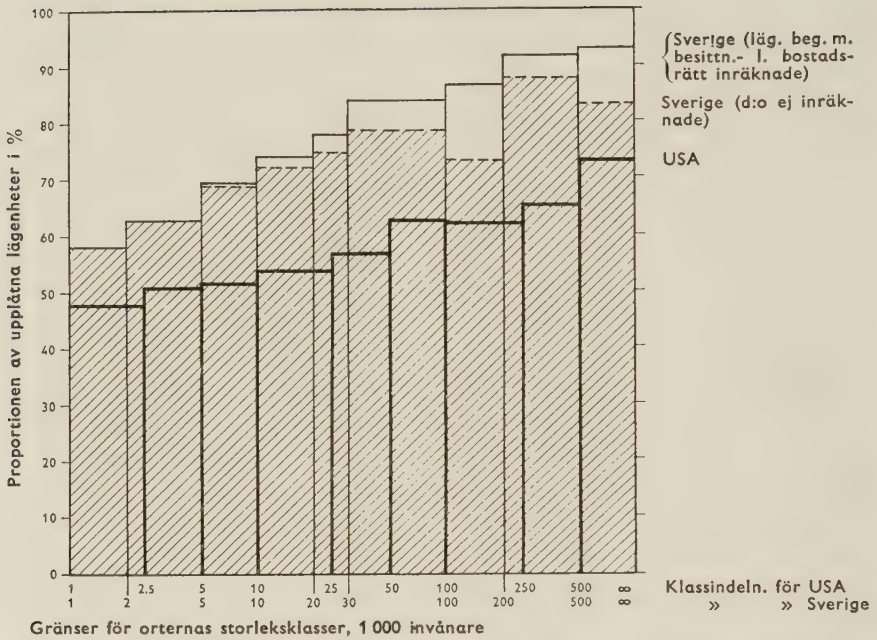


Fig. 1. Proportionen av upplåtna lägenheter bland de begagnade lägenheterna i orter med minst 1 000 invånare. Orterna grupperade i storleksklasser efter antal invånare. USA 1940, svenska orter med 1 000—500 000 inv. 1939, Stockholm 1935.
Källor: tab. 1, kol. E; tab. 2, kol. C o. E.

utom dess jordbruk utan även med uppgifterna för enbart stadsområdena, som ju endast innefatta orter med minst 2 500 invånare.

§ 2: 2. ***Proportionerna av ägarbegagnande och upplåtna lägenheter.*** Av *tab. 1* framgår, att 41 % av de bebodda lägenheterna i USA utom dess jordbruk år 1940 begagnades av ägaren, och att 59 % voro upplåtna. Av *tab. 2* framgår, att proportionen av upplåtna lägenheter i Sverige var betydligt större. I tätorter m. m. utom Stockholm uppgick den till 73 %, och i Stockholm uppgick den till mellan 93 % och 94 %.

I de två tabellerna analyseras de nämnda proportionerna genom att lägenheterna fördelas efter storleken av de orter där de äro belägna, och på *fig. 1* göres en jämförelse mellan USA och Sverige i detta avseende. Den grova heldragna linjen på figuren anger för USA proportionen av upplåtna lägenheter bland de bebodda lägenheterna i orter med 1 000—2 499 invånare, med 2 500—4 999 in-

Tabell 1. Bebodda lägenheter med fördelning efter innehavsform. USA utom dess jordbruk, med orterna fördelade efter antal invånare. År 1940.

Tusental och procent.

Ort resp. ortsgrupp	A	B	C	D	E
	Totalt	Fördelning			
		Ägarbegagnade		Upplåtna	
	Antal	Antal	%	Antal	%
USA utom dess jordbruk	**27 748**	**11 413**	**41,1**	**16 335**	**58,9**
Orter med minst 500 000 inv.	*6 196*	*1 636*	*26,4*	*4 560*	*73,6*
Specifikation därav:					
New York, N.Y. 7 454 995 inv.	2 048	323	15,8	1 725	84,2
Chicago, Ill. 3 396 808 »	950	231	24,3	719	75,7
Philadelphia, Pa. 1 931 334 »	507	197	38,9	310	61,1
Detroit, Mich. 1 623 452 »	426	167	39,2	259	60,8
Los Angeles, Calif. 1 504 277 »	493	166	33,7	327	66,3
Cleveland, Ohio 878 336 »	242	81	33,2	162	66,8
Baltimore, Md. 859 100 »	228	93	40,8	135	59,2
St. Louis, Mo. 816 048 »	235	63	26,8	172	73,2
Boston, Mass. 770 816 »	197	41	20,9	156	79,1
Pittsburg, Pa. 671 659 »	175	56	32,2	119	67,8
Washington, D.C. 663 091 »	173	52	29,9	122	70,1
San Francisco, Calif. 634 536 »	206	64	31,3	142	68,7
Milwaukee, Wis. 587 472 »	164	53	32,2	111	67,8
Buffalo, N.Y. 575 901 »	152	49	32,2	103	67,8
Övriga orter och områden	*21 552*	*9 777*	*45,4*	*11 775*	*54,6*
Orter med 250 000—499 999 inv.	2 246	784	34,9	1 462	65,1
» » 100 000—249 999 »	2 148	812	37,8	1 336	62,2
» » 50 000— 99 999 »	2 026	756	37,3	1 270	62.7
» » 25 000— 49 999 »	2 026	875	43,2	1 151	56,8
» » 10 000— 24 999 »	2 715	1 261	46,4	1 454	53,6
» » 5 000— 9 999 »	1 833	893	48,7	940	51,3
» » 2 500— 4 999 »	1 406	698	49,6	708	50,4
» » 1 000— 2 499 »	1 391	730	52,5	661	47,5
» » högst 999 »	1 181	654	55,3	528	44,7
Områden utom administrativa orter	4 579	2 315	50,6	2 264	49,4

Källor. *Förspaltens befolkningssiffror för orter med minst 500 000 invånare.* New York City: *Sixteenth Census, Population*, Vol. I, s. 725. Övriga orter: *Statistical Abstract of the U. S.*, 1944—45, tab. 9.

Kol. A, B och D för dessa orter: CH 40, vol. II, parts 2—5, tab. 1 för resp. stat.

Kol. A, B och D i övrigt: Housing—Special Reports (Bureau of the Census), Series H-44, No. 1, February 14, 1944, s. 4 f., tab. 3 och 4.

Tabell 2. Begagnade lägenheter med fördelning efter innehavsform. gruppering efter

Tusental och

Rad nr	Ortsgrupp	A	B	C
		Totalt tusental	Ägar-begag-nade	Upp-låtna Totalt
1 a	Stockholm 1935; 534 236 inv.	**170**	**6,5**	**93,5**
1 b	Stockholm 1942; 613 754 »	**211**	**6,7**	**93,3**
2	Andra orter m. m. 1939	**792**	**27,1**	**72,9**
3	Göteborg; 280 601 inv.	*88*	*7,9*	*92,1*
4	Orter med mindre än 200 000 inv. m. m.	*704*	*29,5*	*70,5*
5	Malmö; 154 270 inv.	51	13,6	86,4
6	Orter med 30 000—99 999 inv.	144	16,2	83,8
7	» » 20 000—29 999 »	53	22,3	77,7
8	» » 10 000—19 999 »	117	26.3	73,7
9	» » 5 000— 9 999 »	86	30,7	69.3
10	» » 2 000— 4 999 »	107	37,1	62,9
11	» » 1 000— 1 999 »	68	42,3	57,7
12	» » mindre än 1 000 »	29	43,1	56,9
13	Till vissa orter angränsande landsbygd	49	56,7	43,3

[1] Uppskattning.

Källa. Tabellen är beräknad efter bil. B, tab. I. — Invånarantalen för Stockholm, Göteborg och Malmö avse slutet av resp. år och äro hämtade från *Stat. årsb.*

vånare osv. Den tunna heldragna linjen anger för Sverige proportionen av upplåtna lägenheter bland de begagnade lägenheterna i orter med 1 000—1 999 invånare, med 2 000—4 999 invånare osv. (De svenska orternas klassindelning avviker något från de amerikanska orternas.) Avstånden från dessa linjer till 100-%-linjen angiva proportionerna av ägarbegagnade lägenheter.

Två förhållanden framgå tydligt av figuren:

1) I båda länderna finnes en positiv korrelation mellan orts-

Stockholm 1935 och 1942; andra svenska tätorter m. m. 1939, med antal invånare.

procent.

D	E	F	G	H	I	J	K	L	
Fördelning, %									
Upplåtna									
Fördelning									
Begagnade med besittnings- eller bostadsrätt	Övriga upplåtna lägenheter								Radnr
	Övriga uppl. Totalt	Fördelning							
		Upplåtna av						Uthyrda i öppna marknaden	
		koop. bost.-förening men uthyrda	bost.-socialt företag	stat eller kommun		arbetsgivaren (ej stat eller kommun)	anhörig eller dylik		
				icke såsom arbetsgivare	såsom arbetsgivare				
9,5	**84,0**	**3,1**	**6,6**	**5,1**		**6,7**		**62,5**	1 a
10,0	**83,3**		**13,2**			**5,0**		**65,0**	1 b
2,9[1]	**70,0**[1]	**0,4**[1]	**0,8**	**3,9**		**9,5**	**3,3**	**52,1**	2
4,3[1]	*87,9*[1]	*0,6*[1]	*2,8*	*4,8*		*3,0*	*0,9*	*75,9*	3
2,7	*67,8*	*0,4*	*0,5*	*1,4*	*2,4*	*10,3*	*3,5*	*49,2*	4
13,1	73,3	1,0	0,9	1,8	0,7	2,0	1,5	65,4	5
5,3	78,5	0,9	0,9	1,9	1,6	5,7	2,2	65,3	6
3,0	74,7	0,5	1,1	1,8	2,0	5,4	2,7	61,3	7
1,9	71,8	0,3	0,8	1,8	2,3	7,0	3,5	56,1	8
0,6	68,6	0,1	0,4	1,3	2,5	9,7	4,1	50,5	9
0,2	62,7	0,0	0,1	0,7	2,0	18,7	4,7	36,5	10
0,0	57,7	0,0	0,1	0.8	2,5	18,0	4,7	31,5	11
0,0	56,9	—	—	0,8	6,6	19,2	4,9	25,4	12
0,1	43,2	0,0	0,0	1,0	5,2	13,0	4,9	19,1	13

f. Sv., 1937, 1944 och 1941, tab. 5.

storlek och proportionen av upplåtna lägenheter. Såvitt figuren visar, växer denna proportion alltid, då man går från orter med mindre invånarantal till orter med större invånarantal — detta med ett enda obetydligt undantag: för USA sjunker den från 62,7 % till 62,2 %, då man går från orterna med 50 000—99 999 invånare till dem med 100 000—249 999 invånare. (Se tab. 1, kol. E.)

2) Proportionen av upplåtna lägenheter var större i Sverige än i USA för orter av alla storleksklasser. I den lägsta ortsstorleks-

klassen för resp. land var proportionen 57,7 % mot 47,5 %; i den högsta klassen (som för Sveriges del endast omfattar Stockholm) var den drygt 93 % mot 73,6 %. (Jfr tab. 2 kol. C med tab. 1, kol. E.)

Av uppgifterna i tab. 1 och 2 framgår dessutom bl. a. följande:

1) Proportionen av upplåtna lägenheter var i det närmaste lika hög för svenska orter med mindre än 500 000 invånare som för amerikanska orter med mer än 500 000 invånare (72,9 % mot 73,6 %). För amerikanska orter med mindre än 500 000 invånare var proportionen endast 54,6 %.

2) Av de 14 amerikanska städerna med mer än 500 000 invånare funnos endast 4, där proportionen av upplåtna lägenheter var större än i de svenska orterna med mindre än 500 000 invånare, dvs. översteg 72,9 %. Dessa fyra städer voro: New York (84,2 %), Boston (79,1 %), Chicago (75,7 %) och St. Louis (73,2 %). I Stockholm var denna proportion långt större än i någon av dessa städer: den översteg 93 % både 1935 och 1942. Också i Göteborg och Malmö var proportionen av upplåtna lägenheter större än i New York, och sannolikt gällde det samma om vissa städer med mindre än 100 000 invånare.

§ 2: 3. ***Proportionerna av upplåtna lägenheter exkl. sådana begagnade med besittnings- eller bostadsrätt.*** En särställning bland de upplåtna lägenheterna intaga sådana lägenheter, som ägas av kooperativa bostadsföreningar och begagnas av medlem med besittnings- eller bostadsrätt.[1] I Sverige spela sådana lägenheter

[1] I *Kooperativ verksamhet i Sverige år 1939* s. 46 skiljer Socialstyrelsen mellan tre olika typer av *bostadsföreningar*: bostadsrättsföreningar, besittningsrättsföreningar och hyresföreningar. Om *bostadsrättsföreningar* sägs, att de »upplåta sina lägenheter mot nyttjanderätt på obegränsad tid». Se närmare *lag 25 april 1930* (nr 115) *om bostadsrättsföreningar*. Om *besittningsrättsföreningar* sägs, att de »utlämna lägenheter mot besittningsrätt men registrerats före den nya lagens tillkomst». Med »besittningsrätt» menas därvid tydligen detsamma som med »nyttjanderätt på obegränsad tid». (I *prop. nr 65* år 1930, s. 21, sägs, att medlemmarna i besittningsrättsföreningar »i stadgarna tillerkännas 'ständig besittningsrätt' eller dylikt till viss lägenhet».) Om *hyresföreningar* sägs, att de »upplåta lägenheter åt sina medlemmar genom hyresavtal». Föreningar som voro »rena affärsföretag» och alltså ej kunde räknas som yttringar av »den kooperativa bostadsföreningsrörelsen» räknades ej som bostadsföreningar (s. 45). För att undvika missförstånd borde man därför kanske hellre använda den utförligare termen »kooperativ bostadsförening». — Ibland får ordet »bostadsrättsförening» för korthets skull beteckna både bostadsrätts-, besittningsrätts- och hyresföreningar. Så sker t. ex. i *BR 39*, tab. V: 17. Samtal 18.6. 1948 med fröken Ingeborg Johansson, Bostadsräkningen, Socialstyrelsen.

en betydande roll. Så var däremot åtminstone år 1940 knappast fallet i USA. Statistik över kooperativa lägenheter i USA finnes visserligen icke, men enligt gjorda uppskattningar var antalet mindre än 0,5 % och kanske t. o. m. mindre än 0,05 % av hela antalet bebodda lägenheter inom stadsområdena[1]. Om man på fig. 1 skulle utesluta sådana lägenheter från de upplåtna lägenheterna, skulle det därför troligen knappast märkas på den linje som avser USA.[2] Effekten för Sveriges del av en sådan uteslutning framgår av den streckade linjen på fig. 1. Jämföres denna linje med den grova linjen för USA, blir skillnaden mellan de båda länderna givetvis mindre än då — såsom skedde i § 2: 2 — den heldragna linjen för Sverige jämföres med linjen för USA. Men figuren visar, att proportionen av upplåtna lägenheter var större i Sverige än i USA för orter av alla storleksklasser även nu, då de upplåtna lägenheterna räknas exklusive dem som voro begagnade med besittnings- eller bostadsrätt.

I stort sett växer proportionen av lägenheter begagnade med besittnings- eller bostadsrätt med växande ortsstorlek. Göteborg och Malmö (de enda orterna med 200 000—499 999 resp. 100 000—199 999 invånare) avvika dock från den allmänna tendensen. I Göteborg var proportionen i fråga »abnormt» liten: ej blott mindre än i Malmö utan även mindre än i orterna med 30 000—99 999 invånare. I Malmö var den däremot »abnormt» stor: ej blott större än i Göteborg utan även större än i Stockholm (den enda orten med minst 500 000 invånare). (Se tab. 2, kol. D.)[3]

---

[1] Följande upplysning har lämnats mig av Howard G. Brunsman, Bureau of the Census, i brev 7.4. 1948. »I regret that we are unable to inform you of the number of units in cooperative housing associations in 1940, but various estimates range from as low as 10,000 to as high as 100,000. At the present time, the number has undoubtedly increased, but no data are available either as to the number of associations or the number of units in such associations.» — Enligt bostadsräkningen (vol. II, part 1, tab. 1) var hela antalet bebodda lägenheter inom stadsområdena 20 596 500. I förhållande till detta antal är 10 000 knappt 0,05 % och 100 000 knappt 0,5 %.

[2] Det är f. ö. ej säkert, att alla bebodda lägenheter blivit räknade som »tenant occupied», dvs. som upplåtna: »In the 1940 census, the instructions to enumerators did not specify how dwelling units in cooperative housing associations were to be returned, but it is our belief that units in the few cooperative associations in existence at that time were for the most part returned as tenant-occupied. The instructions to be used in 1940 will specify that all such units be returned as tenant-occupied.» Brev 7.4. 1948 från H. G. Brunsman till H. Dickson.

[3] Procenttalet för Göteborg, 4,3 %, är blott ett uppskattat tal. Detta beror på att det statistiska materialet för denna stad icke tillåter en uppdelning av de lägen-

Eftersom på fig. 1 proportionen av lägenheter begagnade med besittnings- eller bostadsrätt i stort sett växer med växande ortsstorlek, växer proportionen av upplåtna lägenheter exklusive sådana lägenheter (den streckade linjen) i stort sett långsammare med växande ortsstorlek än proportionen av upplåtna lägenheter inklusive sådana lägenheter (den tunna heldragna linjen). I de högre ortsstorleksklasserna uppvisar tillväxten också vissa avbrott. Då man går från orter med 30 000—99 999 invånare till Malmö finner man, att proportionen sjunker från 78,5 till 73,3 % genom den ovanligt stora proportionen av besittnings- och bostadsrättslägenheter i Malmö. (Se tab. 2, kol. E.) Går man därifrån till Göteborg växer proportionen kraftigt, eftersom i Göteborg relativt få lägenheter voro begagnade med besittnings- eller bostadsrätt. Men därifrån till Stockholm sjunker den åter.

Vid en jämförelse mellan tab. 1, kol. E och tab. 2, kol. E, finner man bl. a., att proportionen av upplåtna lägenheter exkl. med besittnings- eller bostadsrätt begagnade lägenheter var av samma storleksordning i Stockholm (84,0 % år 1935, 83,3 % år 1942) och Göteborg (87,9 %) som i New York (84,2 %), om det förutsättes, att av kooperativa bostadsföreningar ägda lägenheter i New York voro så fåtaliga, att man kan bortse från dem.

Vi ha här studerat den streckade linjen på fig. 1 endast såsom utvisande proportionen av upplåtna lägenheter exkl. lägenheter begagnade med besittnings- och bostadsrätt. Genom att studera linjens avstånd från 100-%-linjen kan man emellertid också avläsa proportionen av *ägarbegagnade lägenheter inkl. lägenheter begagnade med besittnings- eller bostadsrätt.* Att sammanföra de på detta sätt upplåtna lägenheterna med de ägarbegagnade kan ha sitt intresse, eftersom ju besittningsrätt och bostadsrätt äro så närbesläktade med äganderätt, att man i dagligt tal ofta t. o. m. säger att t. ex. en bostadsrättshavare »äger» sin lägenhet.

Släktskapen med äganderätt är emellertid olika stark i olika fall. En begränsning av »äganderätten», som t. ex. alla till HSB anslutna

heter, som voro upplåtna av kooperativa bostadsföreningar, på å ena sidan sådana som voro begagnade med besittnings- eller bostadsrätt och å andra sidan sådana som voro uthyrda. Av bil. B, tab. I, not, framgår, att sammanlagda antalet uppgick till 4 276, alltså till 4,8 % av hela antalet begagnade lägenheter i Göteborg, som var 88 263. T. o. m. om man antar, att alla de av kooperativa bostadsföreningar upplåtna lägenheterna i Göteborg voro begagnade med besittnings- eller bostadsrätt, finner man alltså, att proportionen var mindre än 5,3 %, dvs. mindre än för orterna med 30 000—99 999 invånare.

föreningar ålägga sina medlemmar, är förbudet mot att »sälja» sin lägenhet med vinst.[1] (Däremot torde innehavaren av en HSB-lägenhet icke vara befriad från en ägares risk att under en depression bli nödgad att sälja med förlust.) Eftersom HSB-föreningarna intaga en dominerande ställning bland de kooperativa bostadsföreningarna[2], var denna begränsning mycket allmänt förekommande även före 1942, då i samband med hyresregleringen en dylik begränsning infördes för alla besittnings- och bostadsrättshavare.[3]

Ett annat drag, som skiljer de ifrågavarande lägenheterna från de mest typiska ägarbegagnade lägenheterna, är, att de knappast någonsin äro 1-familjshus.[4] I detta avseende äro besittnings- och bostadsrättslägenheterna mer besläktade med den i flerfamiljshus inrymda typiska hyreslägenheten.

§ 2: 4, *Fördelning efter innehavsform av upplåtna lägenheter i Sverige.* I motsats till den amerikanska bostadsräkningen tillåter den svenska bostadsräkningen en fördelning av de upplåtna lägenheterna efter innehavsform. En sådan fördelning (i procent av hela antalet begagnade lägenheter) visas i tab. 2, kol. D—L. Kol. D avser de i föregående moment behandlade lägenheter, som äro begagnade med besittnings- eller bostadsrätt; kol. E avser övriga upplåtna lägenheter. I kol. F—L äro dessa »övriga upplåtna lägenheter» fördelade på sju olika innehavsformer. Den första av dessa sju kolumner, F, avser lägenheter, som voro upplåtna av kooperativa bostadsföreningar men som ändå voro uthyrda. I Stockholm år 1935 utgjorde dessa lägenheter 3,1 % av samtliga begagnade lägenheter; i övriga orter resp. ortsgrupper var proportionen betydligt mindre. En del av dessa lägenheter voro uthyrda av förening till utomstående. Andra voro upplåtna med

---

[1] Samtal 16.3. 1948 med ombudsman Hj. Hedström, Stockholms bostadsföreningars centralförening.

[2] År 1939 uppgick HSB-fastigheternas taxerade värde till 275 milj. kr. enl. Socialstyrelsen, *Kooperativ verksamhet i Sverige år 1939* s. 48. Samtidigt uppgick taxeringsvärdet av alla fastigheter tillhörande kooperativa bostadsföreningar till 516 milj. kr. (*ib.* s. 59). Räknat efter taxeringsvärdena ägde HSB-föreningarna alltså mer än 50 %.

[3] *Lag 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*, § 6 o. § 11.

[4] Sedan 1937 har visserligen HSB byggt enfamiljshus (detta enligt HSB, *Cooperative Housing* s. 16), men dessa hus ha icke gått till föreningar, som upplåtit dem med bostadsrätt. Samtal 30.6. 1948 med hr Lars Ståhlberg, HSB:s reklamavdelning.

besittnings- eller bostadsrätt men uthyrda i andra hand. Andra åter voro uthyrda av hyresförening till medlem.[1]

Kol. G. avser lägenheter upplåtna av bostadssociala företag eller — som den i Stockholms bostadsräkning använda termen lyder — »filantropiska stiftelser o. d.» Dessa lägenheters relativa antal var störst i Stockholm (6,6 % år 1935) och Göteborg (2,8 % år 1939).

Kol. H och I avse lägenheter upplåtna av det allmänna (stat och kommun). Dessa utgjorde ca 5 % av alla begagnade lägenheter i Stockholm och Göteborg. För övriga orter var den genomsnittliga proportionen något under 4 %. I de flesta fall var det i sin egenskap av arbetsgivare, som det allmänna upplät lägenheter i dessa mindre orter.

Kol. J avser lägenheter, som andra arbetsgivare (icke stat eller kommun) upplåto till sina anställda. Dessa lägenheter spela en relativt obetydlig roll i de största städerna. Men i orterna med mindre än 5 000 invånare utgjorde de nästan en femtedel av samtliga begagnade lägenheter. Dessa mindre orter äro ju i stor utsträckning brukssamhällen och andra industrisamhällen, där arbetsgivaren (bruket) ofta upplåter lägenheter åt sina anställda. En del av lägenheterna i kol. J äro fritt upplåtna.

Kol. K avser huvudsakligen lägenheter som voro upplåtna fritt eller mot nedsatt hyra av anhörig till den boende. I ingen av ortsgrupperna utgöra dessa lägenheter så mycket som 5,0 % av samtliga begagnade lägenheter, och i de större städerna är proportionen avsevärt mindre.

Den sista kolumnen, L, avser den mest betydande av alla lägenhetsklasserna, nämligen lägenheter som voro uthyrda i »öppna» eller — med Stockhoms bostadsräknings term — »fria» marknaden. I alla ortsgrupper med orter om minst 5 000 invånare utgjorde dessa lägenheter mer än hälften av alla begagnade lägenheter. Störst var proportionen i Göteborg: 75,9 %.

§ 2: 5. *Proportionen av upplåtna lägenheter i USA:s olika regioner och bland hushåll tillhörande olika raser.* Det nämndes, att den amerikanska bostadsräkningen icke ger möjlighet till en så detaljerad fördelning av lägenheterna efter innehavsform

[1] Se närmare *Koop. verksamhet i Sv. år 1939* s. 57 f., tab. IX, där en sådan fördelning är gjord — låt vara från ett material, som icke är lika fullständigt som bostadsräkningens. Samtal 8.6. 1948 med G. Hävermark. Se även samtal 17.3. 1948 med I. Johansson.

Tabell 3. Proportionen av upplåtna lägenheter bland bebodda lägenheter i USA:s stadsområden år 1940. Lägenheterna grupperade dels efter region, dels efter det boende hushållets ras.

Procent.

Ras	Region			
	Alla regioner	Nord-staterna	Syd-staterna	Väst-staterna
Alla raser ..	**62,5**	*63,2*	*63,9*	*56,9*
Vita	*60,9*	62,1	59,7	56,3
Icke vita ...	*80,2*	85,0	77,1	75,4

Anm. Med »stadsområde» (»urban area») menas ort med minst 2 500 invånare. Talet 62,5 för stadsområdena inom alla regioner kan därför härledas ur tab. 1, ehuru det icke här erhållits på detta sätt. — De tre regionerna äro definierade i bil. A.

Källa. *CH 40*, vol. II, part. 1, tab. 1, där proportionerna av ägarbegagnade lägenheter äro angivna i procent. Proportionen av upplåtna lägenheter erhålles genom att proportionen av ägarbegagnade lägenheter drages från 100.

som den vilken i tab. 2 gjorts för Sverige. De bebodda amerikanska lägenheterna äro med avseende på innehavsform endast fördelade på två klasser: upplåtna och ägarbegagnade. I § 2: 2 studerades hur proportionen av upplåtna lägenheter varierade med ortens invånarantal. I detta moment skall denna proportion studeras från två andra synpunkter.

Enligt *tab. 3* var proportionen av upplåtna lägenheter 62,5 % i USA:s stadsområden, dvs. i orterna med minst 2 500 invånare. Proportionen varierar givetvis från region till region. Beträffande Nordstaterna och Sydstaterna visar tabellen dock, att avvikelsen från medeltalet var obetydlig, i det att proportionen där uppgick till 63,2 resp. 63,9 % mot det nämnda medeltalet, 62,5 %. I Väststaterna var proportionen av upplåtna lägenheter i stadsområdena däremot betydligt mindre, nämligen 56,9 %. Det är betecknande, att proportionen av upplåtna lägenheter sålunda ej var högre i orter med minst 2 500 invånare i Väststaterna än i orter med mindre än 1 000 invånare i Sverige. (Se tab. 2, kol. C, rad 12.)

I tab. 3 äro stadsområdenas bebodda lägenheter icke blott grupperade efter region utan också efter det boende hushållets — eller, rättare sagt, dess överhuvuds[1] — *ras*. Endast två rasklasser redo-

[1] »Occupied dwelling units are classified by race of head of household in accordance with the definition used in the 1940 Census of Population.» *CH 40*, vol. II, part 1, s. 3.

visas på tabellen: *vita* och *icke vita*. Bland de icke vita dominera negrerna: av alla bebodda lägenheter i stadsområdena voro 8,1 % bebodda av negerhushåll och endast 0,3 % av andra icke vita hushåll.[1]

Tabellen visar, att proportionen av upplåtna lägenheter var betydligt större bland de icke vita hushållen än bland de vita: 80,2 % mot 60,9 % för alla tre regionernas stadsområden tillsammans. Skillnaden är ungefär lika stor även för varje region tagen för sig, men proportionen ligger på olika nivåer för olika regioner: för både vita och icke vita är den störst i Nordstaterna och minst i Väststaterna.

Eftersom sålunda proportionen av upplåtna lägenheter var mindre i Sydstaterna än i Nordstaterna för både vita och icke vita, kan det möjligen verka överraskande, att — såsom vi funno i början av detta moment — den nämnda proportionen var något större i Sydstaterna än i Nordstaterna för de båda rasgrupperna räknade tillsammans: 63,9 % mot 63,2 %. Förklaringen är att söka i följande två omständigheter. 1) Medan proportionen av icke vita hushåll bland de bebodda lägenheterna i stadsområdena blott var 4,8 % i Nordstaterna, uppgick den till ej mindre än 23,7 % i Sydstaterna.[2] 2) Bland de sålunda relativt talrika icke vita hushållen i Sydstaterna var proportionen av upplåtna lägenheter betydligt större än bland de relativt talrika vita hushållen i Nordstaterna: 77,1 % mot 62,1 %.

§ 3. Fördelning efter husstorlek av lägenheter i USA och Sverige omkring år 1940

§ 3:1. ***Det statistiska materialet.*** Då det här talas om klassificering av lägenheter efter *husstorlek*, avses en klassificering efter det antal lägenheter som huset innehåller. Vi skilja alltså mellan lägenheter i hus med en lägenhet, med två lägenheter, med tre lägenheter osv.[3] Sådana hus komma här att kallas *1-familjshus*,

[1] *CH 40*, vol. II, part 1, s. 7.

[2] *CH 40*, vol. II, part 1, s. 7.

[3] Ordet »husstorlek» kan naturligtvis betyda mycket annat (antal rumsenheter, lägenhetsyta, byggnadsvolym m. m.), men i här angiven mening (antal lägenheter) användes det bl. a. av Socialstyrelsen i *BR 39*, tab. V: 7.

2-familjshus, *3-familjshus* osv.[1] För hus med fler än två lägenheter användes den gemensamma beteckningen *flerfamiljshus*.[2] Den fördelning efter husstorlek, som skall göras i denna paragraf, inskränker sig till en fördelning på tre klasser: 1-familjshus, 2-familjshus och flerfamiljshus. Fördelningen grundar sig i huvudsak på samma statistiska material som § 2 med undantaget, att samplingundersökningen för Stockholm 1942 är utesluten.

I § 2 medräknades för USA endast bebodda, för Sverige endast begagnade lägenheter. Då, såsom fallet är i denna paragraf, lägenheterna skola fördelas efter husstorlek, kan man emellertid för Sveriges del icke utesluta de obegagnade lägenheterna — såvida man ej vill gå till primärmaterialet. Vid den fördelning som blivit gjord äro nämligen de obegagnade lägenheterna sammanräknade med de begagnade. Av denna anledning ha för USA icke blott de bebodda lägenheterna utan även de obebodda medräknats i denna paragraf.

Denna förändring i jämförelse med § 2 medför en liten komplikation. I den svenska bostadsräkningen har man uteslutit vad vi här komma att kalla *säsongbostäder*, dvs. sommarbostäder, sportstugor o. d.[3] I den amerikanska bostadsräkningen, däremot, äro sådana lägenheter (»seasonal» i motsats till »ordinary dwelling units») medräknade, och eftersom de icke utgöra stadigvarande bostad åt något hushåll, ha de blivit räknade som obebodda.[4] Beträffande USA få vi alltså i denna paragraf med en del lägenheter av en typ som icke är medräknad för Sverige — ett förhållande som kan verka i någon mån förryckande vid en jämförelse. Av hela antalet medräknade lägenheter i USA utgjordes emellertid endast 2,2 % à 2,3 % av säsongbostäder.[5] Till 85 % voro dessa enheter

[1] Den i och för sig nära till hands liggande beteckningen »1-familjshus» har valts efter någon tvekan. Enligt det officiella språkbruket har nämligen ända tills helt nyligen den därmed likljudande termen »enfamiljshus» använts för att beteckna hus inrymmande *en eller två* lägenheter. Se t. ex. *prop. nr 231* år 1948, s. 11, 23 o. 28. Man tycks emellertid nu vara på väg att överge detta något förbluffande uttryckssätt, ty i *KK 30 juni 1948* (nr 546) *om egnahemslån och förbättringslån*, § 1, skiljer man mellan »enfamiljshus» och »tvåfamiljshus».

[2] Även den officiella beteckningen för hus med fler än två lägenheter är »flerfamiljshus». *KK 30 juni 1948* (nr 587) *om tertiärlån och tilläggslån för flerfamiljshus*, § 1.

[3] *BR 39, Ortstabeller*, s. 150, 152.

[4] *CH 40*, vol. II, part 1, s. 2.

[5] I bil. A, tab. III, redovisas 648 299 lägenheter som säsongbostäder (rad 3). Därtill komma högst 37 046, om vilka man icke vet, huruvida de voro säsongbostäder eller ej (rad 7). Hela antalet lägenheter var 29 683 189 (rad 1).

belägna inom lantområden.[1] Det förefaller troligt, att så gott som alla voro 1-familjshus.

Medan medräknandet av säsongbostäder förmodligen verkar i riktning mot att göra 1-familjshusen överrepresenterade för USA, finnas andra omständigheter, som verka i motsatt riktning. Den viktigaste av dessa omständigheter är, att 1-familjshus, som också innehålla lokal, beträffande USA icke redovisas bland 1-familjshusen utan bland flerfamiljshusen. Detta beror på att de i källan ej redovisas särskilt utan endast tillsammans med 2- till 4-familjshus innehållande lokaler. (Gruppen kallas »1- to 4-family with business».) Ej mindre än 3,3 % av lägenheterna inom stadsområden och 2,6 % av lägenheterna inom lantområden utom jordbruk voro inrymda i sådana hus,[2] och sannolikt voro de flesta av dessa hus 1-familjshus, ehuru de här icke redovisas som sådana.

En annan, mindre viktig, omständighet, som verkar i riktning mot att göra 1-familjshus underrepresenterade och flerfamiljshus överrepresenterade för USA, är, att den senare gruppen icke blott innehåller hus utan också nödbostäder sådana som släpvagnar till bilar (»trailers»), turist-»cabins» och båtar. Endast 0,4 % av lägenheterna inom stadsområden och 0,9 % av lägenheterna inom lantområden utom jordbruk voro inrymda i sådana »other dwelling places».[3]

§ 3: 2. *Lägenheternas procentuella fördelning på 1-familjshus, 2-familjhus och flerfamiljhus.* Staplarna på *fig. 2* visa, huru lägenheterna i USA (utom dess jordbruk) samt i svenska tätorter m. m. (utom Stockholm) procentuellt fördelade sig på 1-familjshus, 2-familjshus och flerfamiljshus omkring år 1940. Proportionen av 2-familjshus var av ungefär samma storleksordning i båda länderna: 17 % i USA och 21 % i Sverige. Däremot var olikheten mycket stor i fråga om de återstående lägenheternas fördelning mellan 1-familjshus och flerfamiljshus: 1-familjshusens andel var 59 % i USA och blott 18 % i Sverige, medan flerfamiljshusens andel var 24 % i USA och 61 % i Sverige.

I *tab. 4*, kol. A, återfinnas procenttalen 59,0 och 18,0 för 1-familjshus i USA utom dess jordbruk resp. svenska tätorter m. m. utom Stockholm. Där angivas också motsvarande procenttal för en del

[1] 548 840 av 648 299 enl. bil. A, tab. III, rad 3.

[2] *CH 40*, vol. II, part 1, s. 11.

[3] *CH 40*, vol. II, part 1, s. 4, 11.

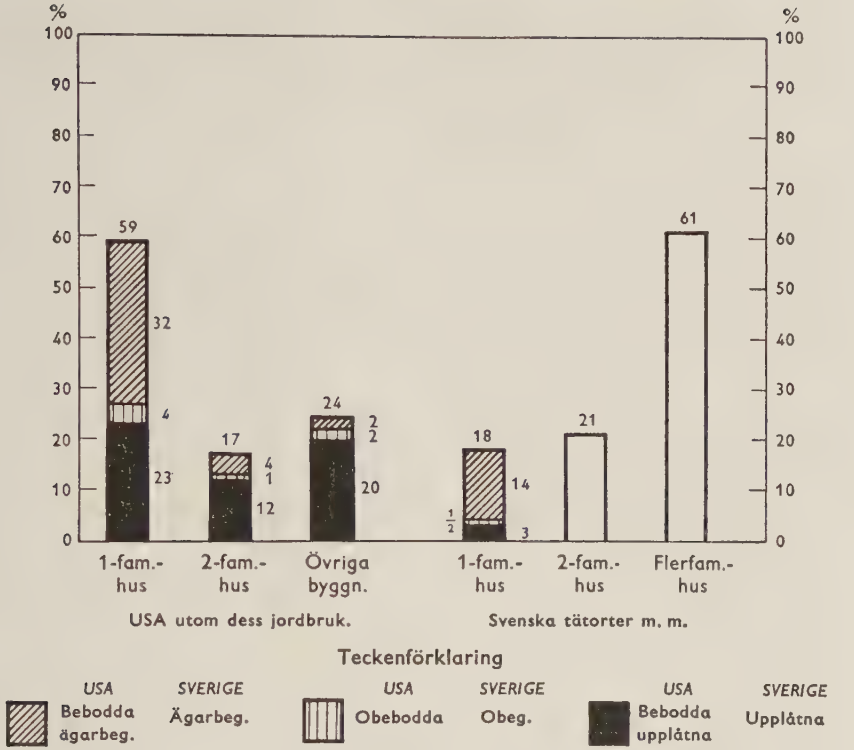


Fig. 2. Procentuell fördelning efter husstorlek och innehavsform av lägenheter i USA utom dess jordbruk, år 1940, och av lägenheter i svenska tätorter m. m. utom Stockholm, år 1939.
Källa: tab. 5.

andra områden i USA och för Stockholm. Som man kan vänta sig, var proportionen av 1-familjshus mindre än 59,0 % inom stadsområdena och högre inom lantområdena. Då stadsområdena delas upp på de tre regionerna, finner man emellertid, att det endast var i Nordstaternas stadsområden, som proportionen var mindre än 59,0 %. Både i Sydstaternas och i Väststaternas stadsområden översteg den 60 %. I staden New York var proportionen 12,9 %, alltså lägre än i de svenska tätorterna utom Stockholm. Men i Stockholm var den ännu mycket lägre: blott 5,8 %. I storstaden Los Angeles voro mer än hälften av lägenheterna inrymda i 1-familjshus.

§ 3: 3. *Jämförelse mellan proportionerna av ägarbegagnade lägenheter och av lägenheter i 1-familjshus.* De procenttal för lägen-

Tab. 4. Proportioner av 1-familjshus och av upplåtna 1-familjshus bland lägenheter i olika områden och städer i USA år 1940, i Stockholm år 1935 och i andra svenska tätorter m. m. år 1939.

Område	A	B	C
	Proportionen av		
	1-fam.-hus bland alla lägenheter	upplåtna [1] 1-fam.-hus bland alla lägenheter	upplåtna [1] 1-fam.-hus bland alla 1-fam.-hus
USA år 1940.			
USA utom dess jordbruk	**59,0**	**22,8**	**38,6**
Stadsområden (se nedan)	*49,3*	*19,2*	*38,9*
Lantområden utom jordbruk	*84,9*	*32,5*	*38,2*
Stadsområden inom olika regioner:			
Nordstaterna	43,4	15,3	35,2
Sydstaterna	60,4	29,2	48,3
Väststaterna	63,1	24,2	38,3
Enstaka städer:			
New York	12,9	3,8	29,7
Los Angeles	53,2	23,6	44,3
Sverige.			
Stockholm 1935	*5,8*	.	.
Andra tätorter m. m. 1939	*18,0*	3 [2]	18 [2]

[1] För USA äro endast bebodda lägenheter inräknade bland de upplåtna.
[2] Uppskattning.

Anm. Kol. C = kol. B i % av kol. A.

Källor. Procenttalen för USA beräknade efter uppgifter i bil. A, tab, II, kol. A och B. Procenttalen för Sverige beräknade efter uppgifter i bil. B, tab. II, kol. A och B.

heternas fördelning efter husstorlek, som ligga till grund för fig. 2, visas i *tab. 5.* Där visas också proportionerna av ägarbegagnade och upplåtna lägenheter. (För USA bli procenttalen något för små i jämförelse med dem för Sverige, eftersom för USA de ägarbegagnade och upplåtna lägenheter, som voro obebodda, icke sammanräknats med de övriga ägarbegagnade resp. upplåtna lägenheterna utan med de obegagnade lägenheterna.)

Om man för vart och ett av länderna jämför proportionen av

Tab. 5. Procentuell fördelning efter husstorlek och innehavsform av lägenheter i USA utom dess jordbruk och i svenska tätorter m. m. utom Stockholm omkring år 1940.

Område och innehavsform	A	B	C	D
	Husstorlek			
	Alla storlekar	Fördelning		
		1-fam.	2-fam.	Övriga
Lägenheter i USA utom dess jordbruk, 1940	**100,0**	*59,0*	*16,6*	*24,4*
Bebodda ägarbegagnade	*38,4*	32,0	4,2	2,3
Bebodda upplåtna	*55,0*	22,8	11,9	20,4
Obebodda	*6,5*	4,2	0,6	1,8
Lägenheter i svenska tätorter m. m. utom Stockholm, 1939	**100,0**	*18,0*	*21,2*	*60,7*
Ägarbegagnade	*26,4*	14,4 [1]	.	.
Upplåtna	*70,9*	3,2 [1]	.	.
Obegagnade	*2,7*	0,5 [1]	.	.

[1] Uppskattning.

Källor. Procenttalen för *USA* beräknade efter uppgifter i bil. A, tab. II, kol. A, B, E, F. Procenttalen för *Sverige* beräknade efter uppgifter i bil. B, tab. II.

ägarbegagnade lägenheter med proportionen av 1-familjshus, framträder en markerad skillnad mellan länderna. För USA är procenttalet 59,0% för 1-familjshus mot 38,4 % för bebodda ägarbegagnade lägenheter, medan motsvarande procenttal för Sverige äro 18,0 resp. 26,4. Medan för USA proportionen av ägarbegagnade lägenheter var mindre än proportionen av 1-familjshus, var alltså för Sverige proportionen av ägarbegagnade lägenheter större än proportionen av 1-familjshus.

Det sistnämnda förhållandet (att proportionen av ägarbegagnade lägenheter för Sverige var större än proportionen av 1-familjhus) sammanhänger med den självklara omständigheten, att det fanns ägarbegagnade lägenheter även i 2- och flerfamiljshus. Även i USA voro givetvis en del av 2- och flerfamiljshusens lägenheter ägarbegagnade (se fig. 2 och tab. 5), men trots detta var för USA proportionen av ägarbegagnade lägenheter mindre än proportionen av 1-familjshus. Förklaringen till detta är, att en stor del av 1-familjs-

husen icke voro ägarbegagnade utan upplåtna. Detta förhållande skall diskuteras i följande moment.

§ 3: 4. *Proportionen av upplåtna 1-familjshus.* De staplar på fig. 2, som representera lägenheter i 1-familjshus, 2-familjshus resp. flerfamiljshus, äro uppdelade på fält, som angiva fördelningen på olika innehavsformer av lägenheterna i hus av respektive storlekar. (För Sveriges del är det endast beträffande 1-familjshusen, som fördelning efter innehavsform har kunnat ske, och denna är blott ungefärlig.) En jämförelse mellan staplarna för 1-familjshus visar, att proportionen av upplåtna lägenheter var betydligt större bland 1-familjshusen i USA än bland dem i Sverige. Detta bekräftas av tab. 4, kol. C, enligt vilken den var 38,6 % för USA men blott (uppskattningsvis) 18 % för Sverige. Det finnes sålunda en markerad skillnad mellan de två länderna i fråga om 1-familjshusens fördelning på olika innehavsformer, och i verkligheten torde skillnaden ha varit ännu större än de här nämnda siffrorna visa, ty uppgiften 18 % för de svenska tätorterna är antagligen något för hög.[1]

Man kan fråga sig om anledningarna till att proportionen av upplåtna lägenheter bland 1-familjshusen efter svenska förhållanden var så påfallande stor i USA år 1940. Enligt uttalanden av flera auktoriteter på amerikanska bostadsförhållanden voro de flesta av dessa upplåtna 1-familjshus icke från början avsedda till uthyrning utan till att användas som egnahem.[2] Ratcliff har dock nämnt ett par undantag från regeln: I Sydstaterna ha 1-familjshus ofta byggts för uthyrning till negrer, och i Californien är det vanligt att 1-familjshus byggas för turister.[3] Det förstnämnda undantaget kan åtminstone delvis förklara, varför proportionen i fråga var särskilt hög i Sydstaterna: 48,3 % mot 35,2 i Nordstaterna och 38,3 i Väststaterna enligt tab. 4, kol. C. Men tydligen hade också i

[1] Som ägarbegagnat har ett enfamiljshus räknats, endast om ägaren begagnade hela huset som bostad. Lägenheter inrymda i 1-familjshus, som också innehålla lokaler, ha alltså här — felaktigt — inräknats bland de upplåtna 1-familjshusen, även om de begagnades av ägaren. Samtal 23. 9. 1948 med G. Hävermark.

[2] Colean skriver: »Practically all of these [the single-family houses for rental] can be considered old houses, since few new single-family dwellings are built to be rented.» *American Housing*, s. 208, not 2. — Dean skriver ungefär detsamma och hänvisar även till några andra auktoriteter, som gjort uttalanden i samma riktning. *Home Ownership*, s. 64.

[3] Samtal våren 1947, ej nedtecknat.

mycket stor utsträckning enfamiljshus övergått från att vara (eller vara ämnade som) egnahem till att bli uthyrda. Till denna företeelse återkomma vi i § 4: 3.

§ 4. Jämförelse mellan olika år med avseende på lägenheters fördelning på ägarbegagnande och upplåtna

§ 4: 1. *Det statistiska materialet.* Beträffande USA ha vi i de föregående paragraferna använt oss av den bostadsräkning som företogs i samband med folkräkningen år 1940. Den närmast föregående folkräkningen, 1930, var icke kombinerad med bostadsräkning, men vissa uppgifter togos ändå beträffande befolkningens bostadsförhållanden. Sålunda finnas uppgifter om huru hushållen (»private families») voro fördelade på ägarbegagnade och upplåtna lägenheter. Dessa uppgifter motsvara praktiskt taget 1940 års uppgifter om bebodda ägarbegagnade och bebodda upplåtna lägenheter.[1] Förutom dessa uppgifter för 1930 och 1940 användas i denna paragraf uppgifter från samplingundersökningar 1945 och 1947 m. m.

Den svenska bostadsräkning som närmast föregick 1939 års avser år 1933; år 1928 företogs en hyresräkning, men den var av mycket begränsad omfattning och kommer icke att beaktas här. I den s. k. »representativa bostadsräkningen för 45 orter», som gjordes i samband med 1933 års bostadsräkning, fördelades lägenheterna bl. a. efter innehavsform. Ungefär motsvarande uppgifter för samma 45 orter ha beräknats i samband med 1939 års bostadsräkning. Uppgifterna ur den stora bostadsräkningen av år 1945 ha tyvärr icke hunnit arbetas in i jämförelsen.[2]

§ 4: 2. *Bebodda lägenheters fördelning på ägarbegagnande och upplåtna i USA 1930, 1940, 1945 och 1947.* Enligt § 2: 2 ovan var proportionen av upplåtna lägenheter bland de bebodda lägenheterna i USA utom dess jordbruk 58,9 % år 1940. Detta

[1] »The number of occupied dwelling units in 1940 is not exactly the same as the number of private families but the differences are so small as to be negligible.» *CH 40*, vol. II, part 1, s. 3, anm. till tab. II.

[2] Vid förfrågan 24. 2. 1949 meddelades från Socialstyrelsen, att uppgifter ännu icke funnos beträffande lägenheternas fördelning efter innehavsform och husstorlek.

Tab. 6. Bebodda lägenheter med fördelning efter innehavsform. USA utom dess jordbruk. Åren 1930, 1940 och 1945 samt förändringarna mellan dessa år.

Tusental och procent.

År	A	B	C	D
	Alla bebodda lägenheter	Därav med uppgift om innehavsform		
		Totalt	Fördelning	
			Äg.-beg.	Upplåtna
År 1930	23 300	22 917	10 550	12 367
%		100,0	46,0	54,0
År 1940	27 748	27 748	11 413	16 335
%		100,0	41,1	58,9
År 1945	31 281	31 281	15 878	15 403
%		100,0	50,8	49,2
Ökning 1930—1940	+4 448	+4 831	+ 863	+3 968
%		100,0	+ 17,9	+ 82,1
Ökning 1940—1945	+3 533	+3 533	+4 465	— 932
%		100,0	+126,4	— 26,4

Källor. *Åren 1930 och 1940.* Bil. A, tab. I, rad 10. *År 1945.* Uppgifterna i tusental lägenheter beräknade genom summering av följande uppgifter om bebodda lägenheter:

	Totalt	Äg.-beg.	Upplåtna
Stadsområden	23 748	11 047	12 701
Lantområden utom jordbruk	7 533	4 831	2 702

Dessa äro hämtade från *Housing—Special Reports*, Ser. H-46, No. 1, tab. 1. De ha erhållits genom en samplingundersökning.

procenttal återfinnes i *tab. 6*, kol. D, där det kan jämföras med motsvarande tal för 1930 och 1945. Jämförelsen visar, att proportionen i fråga var mindre än år 1940 både år 1930, då den var 54,0 %, och år 1945, då den var 49,2 %. I april år 1947 hade den avtagit ytterligare och uppgick blott till ca 45 %.[1] Dessa förändringar — ökningen mellan 1930 och 1940 samt minskningen efter 1940 — skola analyseras i detta moment och i de två följande.

Ökningen i proportionen av upplåtna lägenheter mellan 1930 och 1940 är ett uttryck för den omständigheten, att tillväxten

[1] *Current Population Reports, Housing*, Oct. 29, 1947, Ser. P-70, No. 1.

i antalet upplåtna lägenheter utgjorde en relativt stor del av den totala tillväxten i antalet bebodda lägenheter mellan dessa år. Tabellen visar, att av hela denna tillväxt ej mindre än 82,1 % kom på de upplåtna lägenheterna och blott 17,9 % på de ägarbegagnade.

Eftersom ökningen i antalet upplåtna lägenheter sålunda var flera gånger större än ökningen i antalet ägarbegagnade lägenheter, ligger den tanken nära, att bostadsbeståndets ökning huvudsakligen skulle ha utgjorts av lägenheter i 2- och flerfamiljshus. Den följande analysen kommer emellertid att visa, att ökningen i antalet upplåtna lägenheter till stor del icke gällde lägenheter i sådana hus utan till kanske ungefär hälften (39 %, räknat kraftigt i underkant) utgjordes av en ökning i antalet upplåtna 1-familjshus.

§ 4: 3. *Analys av ökningen i antalet upplåtna lägenheter i USA mellan 1930 och 1940.* Den ökning med 3 968 tusen, som enligt tab. 6 antalet bebodda upplåtna lägenheter i USA undergick mellan den 1 april 1930 och den 1 april 1940, skall här uppskattningsvis analyseras.

Enligt Ratcliff är den i tab. 6 redovisade uppgiften för 1940, 16 335 tusen bebodda ägarbegagnade lägenheter, strängt taget icke jämförlig med uppgiften för 1930, 12 367 tusen. Från uppgiften för 1940 bör man draga 43 tusen, på grund av att vissa för år 1940 medräknade områden icke äro medräknade för år 1930.[1] Nettoökningen i antalet upplåtna lägenheter skulle alltså icke ha varit 3 968 tusen utan något mindre: 3 925 tusen.

Denna ökning kan delas upp på två komponenter:

A) ökningen i antalet bebodda upplåtna lägenheter i 2- och flerfamiljshus,

B) ökningen i antalet bebodda upplåtna 1-familjshus.

Som utgångspunkt för en uppskattning av fördelningen på dessa komponenter kunna följande tre i komponenten A ingående positiva poster anföras:

---

[1] »... we must deduct 43,000 which are included in the total because certain areas which were classified as rural in the 1930 Census were reclassified as rural non-farm in 1940.» Richard U. Ratcliff, »Notes on the Recent Decline in Home Ownership», *The Journal of Land and Public Utility Economics*, 1944, s. 376. Uttrycket »classified as rural in the 1930 Census» torde vara felskrivning för »classified as rural farm in ...»

	Tusental	% av 3 925
1. Hela antalet lägenheter i 2- eller flerfamiljshus byggda 1930—39	600[1]	15
2. Hela antalet genom ändringar av gamla byggnader tillkomna lägenheter	1 070[2]	27
3. Hela antalet lägenheter som voro obebodda 1930 men upplåtna och bebodda 1940	722[3]	18
	Summa 2 392	61

Om vi med stöd av dessa siffror uppskattningvis säga, att 61 % av hela nettoökningen i antalet upplåtna lägenheter gällde komponenten A (lägenheter i 2- och flerfamiljshus) och 39 % komponenten B (1-familjshus), innebär detta att vi uppskatta A kraftigt i överkant och B kraftigt i underkant. Vi bortse nämligen då från följande negativa poster som ingå i komponenten A.

Från posterna nr 1 och 2 borde vi draga de lägenheter i 2- och flerfamiljshus, som under tiden 1930—39 tillkommo genom nybyggnad eller ändring och år 1940 voro ägarbegagnade eller obegagnade och alltså icke upplåtna.

Från posten nr 3 borde vi draga av de 1-familjshus som voro obebodda 1930 men upplåtna och bebodda 1940.

Å andra sidan borde vi som en positiv post nr 4 lägga till de lägenheter i 2- och flerfamiljshus, som beboddes av ägaren 1930 men voro upplåtna och bebodda 1940.

---

[1] Uppgiften är beräknad efter bil. C, tab. I och II, på sätt som framgår av följande tablå:

Företagsform	Husstorlek		
	2- och flerfam.	Fördelning därav	
		2-fam.	Flerfam.
Alla former	**600**	*155*	*445*
Privata företag	*547,0*	144,2	402,8
Offentliga företag	*52,9*	11,1	41,8

Ratcliff (som hänvisar till en opublicerad uppskattning utförd inom Bureau of Labor Statistics) uppger ett ännu mindre antal: 546 tusen in »new multi-family structures». »Notes . . .» s. 376. Termen »multi-family structure» är tvetydig: ibland avser den endast flerfamiljshus, ibland även 2-familjshus. Det förefaller, som om 2-familjshus här vore medräknade men offentliga bostadsföretag uteslutna. Jfr raden »Privata företag» i tablån ovan.

[2] Enligt Ratcliff (»Notes . . .» s. 376) tillkommo 725 tusen lägenheter genom ombyggnad (»conversion of existing structures») och 345 tusen genom mindre genomgripande ändringar (»without structural alteration»).

[3] Uppskattning enligt Ratcliff, *ib.*

Slutligen borde vi som en negativ post draga av alla de lägenheter i 2- och flerfamiljshus, som voro upplåtna och bebodda 1930 men ägarbegagnade, obebodda eller rivna 1940. Beträffande de lägenheter som voro upplåtna och bebodda 1930 men rivna 1940 kan nämnas, att hela antalet (1-familjshus inräknade) har uppskattats till 278 tusen[1], dvs. till 7 % av 3 925 tusen.

Den nämnda positiva posten nr 4, som bör läggas till de 2 392 tusen lägenheterna i uppställningen ovan är säkerligen obetydlig i jämförelse med alla de uppräknade negativa poster som böra dragas ifrån. Vi kunna därför räkna med att komponenten A var betydligt mindre än 2 392 tusen och att den utgjorde betydligt mindre än 61 % av hela ökningen i antalet bebodda upplåtna lägenheter. Ett tal i närheten av 50 % förefaller mer antagligt än 61 %. Särskilt anmärkningsvärt är, att antalet lägenheter i 2- och flerfamiljshus byggda 1930—39 var så obetydligt: endast 15 % av hela ökningen i antalet bebodda upplåtna lägenheter enligt uppställningen ovan.

Efter dessa uppskattningar kunna vi bilda oss en uppfattning om de i 2- och flerfamiljshus upplåtna lägenheternas andel i den totala ökningen av antalet bebodda lägenheter (de ägarbegagnade inräknade). Av denna totala ökning kom enligt tab. 6 82 % på de upplåtna lägenheterna. Därav kom (enligt de nyss gjorda uppskattningarna) högt räknat 61 % men förmodligen snarare blott omkring hälften på lägenheter i 2- och flerfamiljshus. De i 2- och flerfamiljshus upplåtna lägenheternas andel i den totala ökningen av antalet bebodda lägenheter uppgick alltså högt räknat till 50 % (61 % av 82 %) men troligare till omkring 40 %.

Ökningen i antalet bebodda upplåtna 1-familjshus (komponenten B) utgjordes till stor del av hus som hade uppförts under 1930-talet. Bland de 1-familjshus som voro upplåtna och bebodda år 1940 voro nämligen 465 tusen byggda 1930—34 och 503 tusen byggda 1935—39.[2] Detta innebär, att 34 % av de 1-familjshus som byggdes 1930—34 och 25 % av dem som byggdes 1935—39 voro upplåtna och begagnade år 1940.[3] Ratcliff säger visserligen i sin här citerade artikel, att man icke har tillräcklig grund för en uppskattning av, hur många av dessa hus som från början voro av-

[1] *Ib.*, där hänvisning göres till *Housing and the Increase in Population* (Bureau of Labor Statistics, U. S. Department of Labor), Serial No. R 1421, tab. 2, s. 12.

[2] *CH 40*, vol. III, part 1, s. 15.

[3] 465 av 1 349 resp. 503 av 2 008. *CH 40*, vol. III, part 1, s. 15.

Tabell 7. Exekutiva försäljningar av fastigheter i USA åren 1936—1945, jordbruksfastigheter undantagna.

År	Tusental	År	Tusental
1926	68	1936	185
1927	91	1937	151
1928	116	1938	119
1929	135	1939	101
1930	150	1940	76
1931	194	1941	59
1932	249	1942	42
1933	252	1943	26
1934	230	1944	18
1935	229	1945	14

Källor. Uppgifterna äro uppskattningar hämtade från *Statistical Abstract of the United States*, 1943, s. 347, och 1946, s. 423. Den amerikanska termen är »foreclosure». Detta ord tycks avse icke blott själva den exekutiva försäljningen utan hela det rättsliga förfarandet i samband med denna. Se t. ex. Benson & North, *Real Estate Principles and Practices* (1947), s. 152—154.

sedda för upplåtelse;[1] men vid samtal har han förklarat, att man lugnt kan antaga, att proportionen var försvinnande — åtminstone bland dem som byggdes 1930—34.[2] (Jfr § 3: 4 ovan.) Uppskattningsvis kan man därför antaga, att det under 1930-talet byggdes ungefär 900 tusen 1-familjshus, som voro avsedda att användas såsom egnahem men år 1940 hade övergått till att vara upplåtna.

Att 1-familjshus i viss utsträckning övergå från att bebos av ägaren till att bliva upplåtna kanske kan betraktas som normalt i USA.[3] Men under 1930-talet skedde en sådan övergång säkerligen i abnormt stor utsträckning. Detta sammanhängde givetvis med den ekonomiska depressionen. *Tab. 7* visar, att frekvensen av exekutiva försäljningar av fastigheter, jordbruk undantagna, i allmänhet var betydligt högre under 30-talet än under slutet av 20-talet och början av 40-talet. Framför allt gällde detta förra hälften av 30-talet, då antalet exekutiva fastighetsförsäljningar per år var nästan dubbelt så stort som genomsnittet för 20- och 30-talens

[1] Ratcliff, »Notes . . .», s. 376.

[2] Samtal 3.11. 1947 med R. U. Ratcliff.

[3] Detta framhålles av Ratcliff i »Notes . . .», särskilt s. 374 och 377, men uppskattningarna på s. 377 beträffande skilda faktorers relativa betydelse äro — ehuru möjligen riktiga — ej tillräckligt klara för att beaktas här.

sista hälfter. Dessa uppgifter innefatta visserligen icke blott egnahem utan också andra fastigheter utom jordbruk, men sannolikt skulle en serie för endast egnahem visa en likartad utveckling.[1]

§ 4: 4. *Minskningen under 1940-talet i proportionen av upplåtna lägenheter i USA.* Sedan vi nu uppehållit oss vid den ökning i proportionen av upplåtna lägenheter, som enligt tab. 6 ägde rum under 1930-talet, skola några ord också nämnas om den minskning, som skedde under 1940-talet. Tabellen visar, att mellan 1940 och 1945 antalet bebodda upplåtna lägenheter avtog icke blott relativt (i förhållande till antalet av ägaren bebodda) utan också absolut, nämligen med 932 tusen eller med 6 %, samtidigt som antalet av ägaren bebodda lägenheter växte med 3 533 tusen eller med 13 %.

Delvis får väl denna utveckling förklaras med det allmänna ekonomiska uppsvinget i samband med rustningarna och kriget[2], men det fanns också en annan faktor, som antagligen bidrog väsentligt, nämligen bostadsbristen och hyresregleringen. Genom hyresregleringen begränsades hyresvärdarnas möjligheter att genom hyreshöjningar tillgodogöra sig den växande efterfrågan. Därigenom uppstod *brist* i den meningen, att tillgången icke täckte efterfrågan vid de tillåtna hyrorna. Men det fanns en bestämmelse, som åt penningstarka bostadssökande gav en möjlighet att skaffa en tillfredsställande bostad, samtidigt som den åt ägare till uthyrda 1-familjshus gav en möjlighet att draga fördel av den stegrade

[1] Även det följande tyder på att det framför allt var under 1930-talets första hälft, som 1-familjshus övergingo från att bebos av ägaren till att bliva upplåtna. I *American Housing*, s. 208, not 2, hänvisar Colean till »unpublished data compiled in connection with the 1934 Federal Real Property Inventory in sixty-four metropolitan districts», enligt vilka »42 percent of all rental units (assuming all vacant units to have been available for rental) were single-family houses». Han tillägger: »Data for the sixty-four cities are not representative of small communities, where the proportion of single-family units in the rental market is undoubtedly higher than in the cities. The assumption that half of the tenant-occupied units were single-family houses appears reasonable.» Om detta antagande (att hälften av de bebodda upplåtna och de obebodda lägenheterna 1934 voro 1-familjshus) är riktigt, avtog proportionen i fråga under 1930-talets senare del. År 1940 uppgick den nämligen blott till 43,8 %. (I USA utom dess jordbruk var hela antalet bebodda upplåtna och obebodda lägenheter 18 270 153, och av dem voro 8 004 089, alltså 43,8 %, 1-familjshus. Uppgifterna beräknade efter bil. A, tab. II.)

[2] Jfr den teoretiska diskussionen i kap. 2, § 6: 10 och § 9: 5, beträffande inkomstförändringars inverkan på bostadsefterfrågans inriktning.

efterfrågan. Bestämmelsen gick ut på att ägaren till en uthyrd lägenhet hade rätt att sex månader efter uppsägning avlägsna hyresgästen och själv flytta in i lägenheten. Resultatet blev, att bostadssökande hushåll började köpa uthyrda 1-familjshus för att efter sex månader flytta in i dem.[1] Då efterfrågan steg, stego också priserna, och det blev mer lönande för hyresvärdarna att sälja än att fortsätta att hyra ut mot reglerade hyror. Som exempel kan man nämna, att i Madison, Wisconsin, (den enda stad för vilken jag skaffat siffror) 1 022 hushåll år 1946 blevo tvingade att flytta på grund av att fastigheterna övertagits av ny ägare.[2] Detta antal är lika med 9 % av hela antalet bebodda upplåtna lägenheter i staden år 1940.[3]

§ 4: 5. *Begagnade lägenheters fördelning på ägarbegagnade och upplåtna i svenska orter 1933 och 1939.* I § 4: 2 jämförde vi för USA bl. a. åren 1930 och 1940 med avseende på bebodda lägenheters fördelning på ägarbegagnade och upplåtna den 1 april. Vid en motsvarande jämförelse för Sverige skulle uppgifterna för hösten 1939 jämföras med uppgifter för någon tidpunkt strax innan depressionen här satte in på allvar (t. ex. hösten 1930) — om sådana uppgifter funnes. Men eftersom ingen bostadsräkning finnes för denna tid, få vi här nöja oss med de uppgifter som kunna erhållas ur den bostadsräkning som avser hösten 1933.[4]

För den jämförelse med USA, som här skall göras, är hösten 1933 (efter oktoberflyttningarna) icke något särskilt bra substitut för år 1930. Depressionen hade nämligen varat ett par år och även gjort sig starkt kännbar på bostadsmarknaden. § 4: 3 ovan antyder, att i USA depressionen ökade proportionen av upplåtna lägenheter på bekostnad av proportionen av ägarbegagnade lägenheter. Om den hade samma effekt i Sverige, bör proportionen av upplåtna lägenheter redan på hösten 1933 ha varit relativt hög, och en ytterligare ökning under återstoden av 30-talet (då det ju i stort sett rådde goda konjunkturer i Sverige) förefaller ej så trolig.

Uppgifterna i *tab. 8* stämma rätt väl med detta resonemang.

---

[1] Jfr den teoretiska diskussionen i kap. 2, § 6: 13.

[2] Brev 6.11. 1947 från Richard B. Andrews, City of Madison Housing Authority, till H. Dickson.

[3] Detta antal var 11 304. *CH 40*, vol. II, part 5, s. 864.

[4] *Allmänna bostadsräkningen år 1933*, förk. *BR 33*.

Tab. 8. Begagnade lägenheter med fördelning efter innehavsform i svenska tätorter enligt representativa undersökningar av 45 orter. Åren 1933 och 1939 samt förändringarna mellan dessa år.

Tusental och procent av antalet begagnade lägenheter.

Rad nr	År	A	B	C	D	E	F	G
		Innehavsform						
			Fördelning					
				Begagnade				
					Fördelning			
						Upplåtna		
							Fördelning	
		Alla former	Obegagnade	Beg. Totalt	Ägd.-beg.	Uppl. Totalt	Besittn.- el. bostadsrätt	Övriga
	År 1933.							
1	% av alla lägenheter	100,0	2,1	97,9	19,4	78,5	2,1	76,4
2	Tusental med ungefärlig fördelning.	98	2	96	19	77	2	75
3	% av de begagnade lägenheterna..	102	2	100	20	80	2	78
	År 1939.							
4	Tusental	124	3	121	25	96	5	91
5	% av de begagnade lägenheterna..	103	3	100	20	80	4	75
	Ökning 1933—1939.							
6	Tusental med ungefärlig fördelning.	26	1	24	6	19	3	16
7	% av ökn. i antal begagnade läg...	104	4	100	23	77	13	65

Källor. Rad 2, kol. A, samt rad 1, kol. B, D, F: *BR 33*, s. 53. Rad 1 och 2 i övrigt samt rad 3 beräknade efter dessa data. Rad 4, kol. A, B, D: maskinskriven tabell erhållen 6.4. 48 från fröken I. Johansson, Socialstyrelsen. Rad 4, kol. F: samtal 2.9. 1948 med fröken I. Johansson. Rad 4 i övrigt samt rad 5 beräknade efter dessa data. Rad 6 = rad 4 — rad 2. Rad 7 beräknad efter rad 6. Vid beräkningarna ha oavrundade tal använts.

Enligt den representativa undersökningen för 1933 av 45 orter var proportionen av upplåtna lägenheter bland samtliga begagnade lägenheter 80 %, och enligt motsvarande undersökning för 1939 var den också 80 % (kol. E). Proportionen av upplåtna lägenheter exkl. sådana upplåtna med besittnings- eller bostadsrätt avtog något: från 78 % till 75 % (kol. G).

§ 4: 6. *Jämförelse mellan USA och Sverige med avseende på förändringarna mellan olika år.* I tab. 8, rad 7, visas, hur ökningen i antalet begagnade lägenheter i det representativa svenska materialet procentuellt fördelade sig på olika innehavsformer. På ägarbegagnade lägenheter kom 23 %, på upplåtna lägenheter 77 %. Enligt tab. 6 uppgingo de motsvarande proportionerna för USA 1930—40 till 18 % och 82 %. I ökningen av antalet begagnade lägenheter var proportionen av upplåtna lägenheter alltså mindre för Sverige 1933—39 än för USA 1930—40. Vid bedömandet av detta resultat bör man dock hålla i minnet, att — som av § 4: 3 ovan framgår — ökningen i antalet upplåtna lägenheter i USA 1930—40 till relativt stor del ägde rum under de första åren. Hade man för USA som jämförelsedatum valt november 1933 i st. f. april 1930, skulle man förmodligen ha funnit, att proportionen av upplåtna lägenheter i ökningen fram till 1940 var betydligt mindre än 82 % — sannolikt t. o. m. mindre än 77 %.

Beträffande de i 2- och flerfamiljshus upplåtna lägenheternas andel i den totala ökningen av antalet bebodda lägenheter kommo vi i § 4: 3 för USA:s del till det resultatet, att den högt räknat uppgick till 50 % men förmodligen var betydligt mindre (enligt en mycket lös uppskattning ca 40 %). För Sverige har ingen motsvarande uppskattning blivit gjord. Eftersom proportionen av upplåtna lägenheter var 77 %, då även 1-familjshusen räknas med, var den dock troligen mindre än 77 %, då endast lägenheter i 2- och flerfamiljshus inräknas. Men med tanke på vad vi veta från detta kapitels övriga paragrafer om 2- och flerfamiljshusens dominerande roll i Sverige torde skillnaden icke vara stor, och säkerligen svarade de i 2- och flerfamiljshus upplåtna lägenheterna för betydligt mer än hälften av hela ökningen i antalet begagnade lägenheter, medan, som vi sett, motsatsen förmodligen gällde om USA.

Sammanfattningsvis kommer man sålunda till resultatet, att de i 2- och flerfamiljshus upplåtna lägenheternas andel i den totala ökningen av antalet begagnade lägenheter under 1930-talet förmodligen var betydligt större i Sverige än i USA. De data beträffande produktionen, som lämnas i följande paragraf, peka mycket bestämt i riktning mot samma slutsats. De tyda också på att detsamma gällde under tiden 1940—46.

§ 5. Bostadsproduktion i USA och Sverige 1930—46.

§ 5: 1. *Det statistiska materialet.* I §§ 2, 3, och 4 baserades jämförelserna mellan USA och Sverige främst på bostadsräkningar. Därvid funno vi bl. a. (§ 3: 2), att proportionen av 1-familjshus inom bostads*beståndet* omkring år 1940 var påfallande mycket större i USA utom dess jordbruk än i svenska tätorter. I denna paragraf skola vi undersöka i vad mån det samma gällt om bostads*produktionen* fr. o. m. 1930-talets början. Detta göres i § 5: 4. I § 5: 2 studeras utvecklingen av den totala bostadsproduktionen år från år, och i § 5: 3 fördelas produktionen efter företagsform — detta för att en, låt vara osäker, antydan skall erhållas om huru de tillkomna lägenheterna kommo att fördelas på olika innehavsformer.

Uppgifterna för USA utom dess jordbruk grunda sig på statistik utarbetad inom Bureau of Labor Statistics. Uppgifterna för svenska tätorter grunda sig på Socialstyrelsens statistik över byggnadsverksamheten. (Se närmare bil. C resp. D.) De svenska uppgifterna avse ett i stort sett växande antal orter. Fr. o. m. år 1934 är antalet större än antalet i 1939 års bostadsräkning medräknade tätorter, vilket enligt bil. B var 559.

§ 5: 2. *Den totala produktionens utveckling.* Staplarna på *fig. 3* och *fig. 4* angiva för USA resp. Sverige den totala bostadsproduktionen (mätt i lägenheter) för vart och ett av åren 1930—1946. (De amerikanska uppgifterna avse ingångsatta byggen, de svenska fullbordade byggen.) Skalorna ha anpassats på ett sådant sätt, att staplarna i medeltal blivit ungefär lika höga på de två figurerna.

En jämförelse mellan dessa två diagram visar, att fluktuationerna relativt sett voro större i USA än i Sverige. För fyra år (1932, 1933, 1934 och 1944) äro staplarna på diagrammet för USA lägre än den lägsta stapeln på diagrammet för Sverige (1941). Samtidigt är den högsta stapeln på diagrammet för USA (1946) högre än den högsta stapeln på diagrammet för Sverige (också 1946) och den näst högsta stapeln på diagrammet för USA (1941) högre än den näst högsta stapeln på diagrammet för Sverige (1939).

Diagrammet för Sverige ger en något överdriven bild av ökningen i de svenska tätorternas bostadsproduktion mätt i antal lägen-

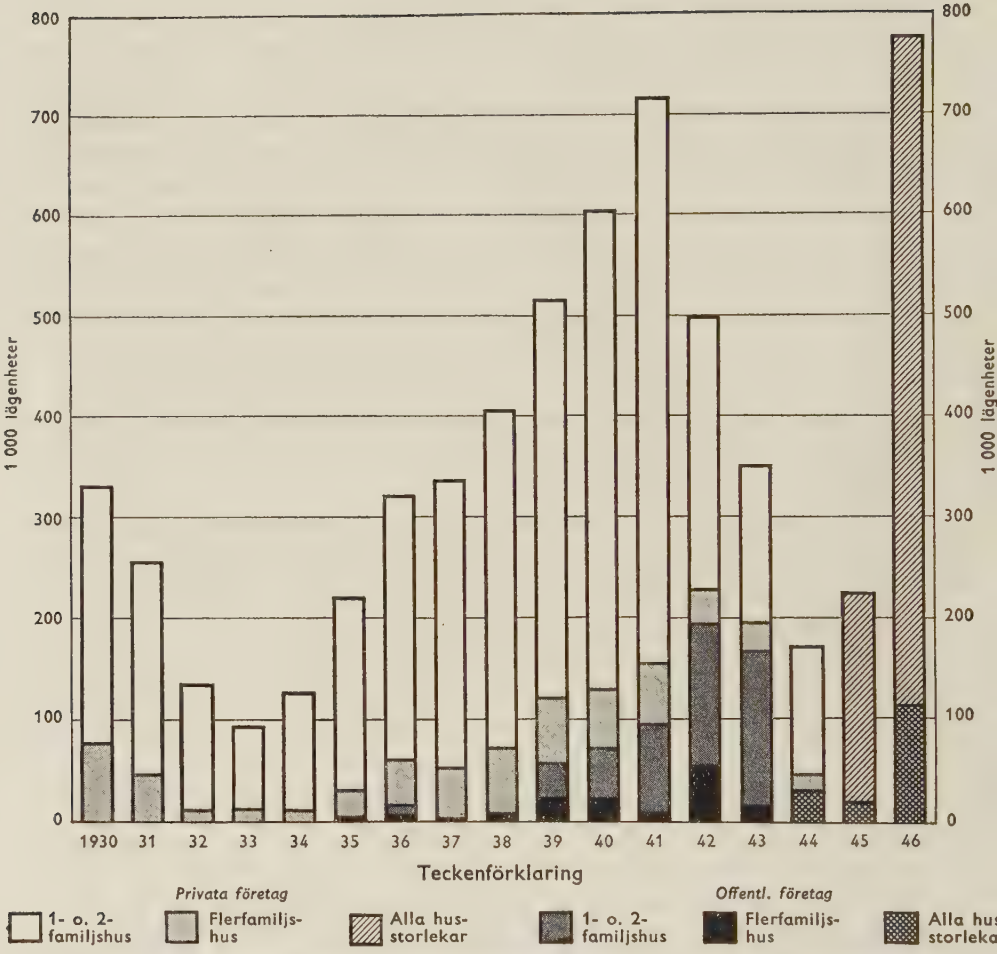


Fig. 3. Bostadsproduktion (räknad i lägenheter) i USA utom dess jordbruk, med fördelning efter företagsform och husstorlek. Åren 1930—1946.
Källa: bil. C, tab. I o. II.

heter. Såsom nämndes i § 5: 1 omfattar nämligen statistiken ett växande antal orter, och på diagrammet har ingen korrigering gjorts för denna felkälla. Som exempel på tillväxten i antalet medräknade orter kan nämnas, att detta är 436 för 1930, 821 för 1939 och 1 161 för 1946.[1] Men diagrammet är icke fullt så missvisande som dessa siffror antyda. De orter som tillkommit under periodens lopp ha nämligen relativt liten betydelse i helheten. Detta framgår

[1] Beträffande övriga år se bil. D, tab. I.

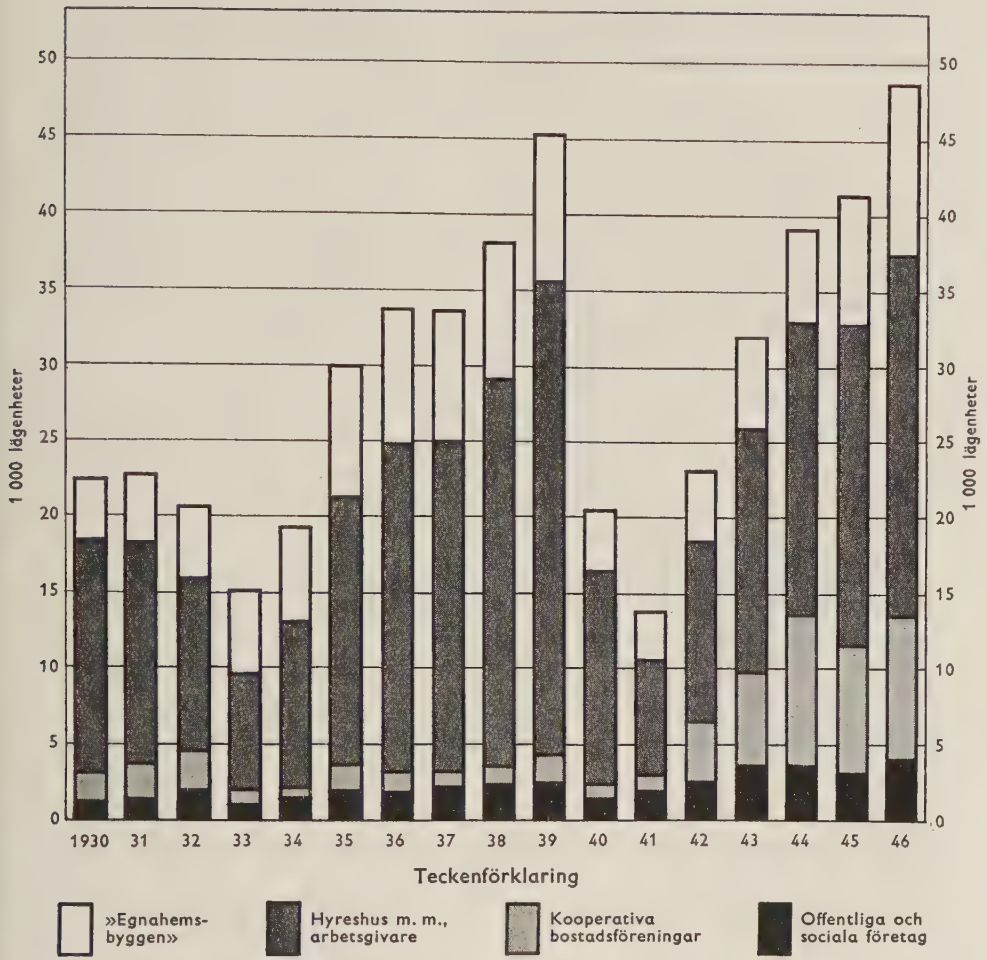


Fig. 4. Bostadsproduktion (räknad i lägenheter) i svenska tätorter, med fördelning efter företagsform. Åren 1930—1946.
Källa: se bil. D, § 3.

av en jämförelse mellan två produktionsindexserier, hämtade från bil. D, tab. II:

	1930	1939	1946
Samtliga för resp. år medräknade orter ...	100	202	218
För olika år gemensamma orter	100	186	186

För båda serierna är 1930 = 100. Indextalet i serien för samtliga medräknade orter överstiger det i serien för gemensamma orter med blott 9 % för år 1939 och 17 % för år 1946. (Antalet med-

räknade orter var däremot 88 % resp. 166 % högre än 1930.) Vid bedömandet av dessa avvikelser mellan produktionen i samtliga medräknade orter och produktionen i gemensamma orter bör hänsyn tagas till att sannolikt icke heller serien för gemensamma orter är fullt representativ för utvecklingen i rikets tätorter. Eftersom antalet tätorter sannolikt vuxit icke blott i statistiken utan också i verkligheten, har produktionsökningen sannolikt varit större än vad utvecklingen i de gemensamma orterna visar. Det fel som uppstår då man — såsom skett på fig. 4 — underlåter att korrigera för den förmodligen alltför stora ökningen i antalet medräknade orter, torde alltså vara mindre än vad de 9 resp. 17 procenten angiva.[1] Beträffande 1939 och 1946 kan dessutom nämnas, att lägenheternas genomsnittliga storlek ökades kraftigt mellan dessa år. Mätt i antal rumsenheter var produktionen i de gemensamma orterna därför 12 % större 1946 än 1939[2], trots att den mätt i antal lägenheter var oförändrad.

Staplarna på fig. 3 och 4 äro uppdelade i olika fält efter företagsform och husstorlek. I de två följande avsnitten skall produktionen analyseras i dessa avseenden.

§ 5: 3. *Produktionens fördelning efter företagsform.* I amerikansk statistik över bostadsproduktionen skiljer man mellan privat och offentlig produktion. I staplarna på fig. 3 avse de översta två fälten (för 1945 och 1946 endast det översta fältet) privat produktion och de underliggande fälten (i den mån sådana finnas) offentlig produktion. I *tab. 9* visa kol. B och F produktionens procentuella fördelning på privat och offentlig produktion.

[1] På s. 189 i Gunnar Ekdahl & Just Gustavsson, *Den nya bostadspolitiken* (Sthlm 1948), redovisas uppskattningar beträffande bostadsproduktionen i hela riket med fördelning på tätorter och egentlig landsbygd. De uppgivas vara »grundade på dels uppgifter ur 1945 års bostadsräkning, dels socialstyrelsens och byggnadslånebyråns (bostadsstyrelsens) bostadsbyggnadsstatistik». Uppgifterna för tätorterna återgivas i den med »E & G» betecknade raden nedan. Därunder återgivas de här använda uppgifterna, som äro hämtade från socialstyrelsens statistik. Se bil. D, tab. III.) I den sista raden visas de här använda uppgifternas procentuella avvikelse från de förmodligen korrektare uppskattningarna.

	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945
E & G	42 350	48 250	19 750	12 400	24 200	34 300	39 500	42 950
Soc.-st.....	38 074	45 210	20 361	13 596	22 973	31 832	38 943	41 310
Diff., %	— 10	— 6	+ 3	+ 10	— 5	— 7	— 1	— 4

[2] 132 535 mot 118 505. *Byggnadsverksamheten i Sverige år 1946* s. 15.

Tabell 9. Bostadsproduktionen (räknad i lägenheter) i USA utom dess jordbruk med fördelning efter företagsform och husstorlek. Åren 1930—1946.

Tusental och procent.

År	A	B	C	D	E	F	G	H	I	År
	Hela produktionen	Fördelning efter företagsform, %								
		Privata företag				Offentliga företag				
		Totalt	Fördeln. efter husstorlek			Totalt	Fördeln. efter husstorlek			
			1-fam.	2-fam.	Flerfam.		1-fam.	2-fam.	Flerfam.	
1930	330	100,0	68,8	8,8	22,4	—	—	—	—	1930
1931	254	100,0	73,6	8,7	17,7	—	—	—	—	1931
1932	134	100,0	88,1	5,2	6,7	—	—	—	—	1932
1933	93	100,0	81,7	5,4	12,9	—	—	—	—	1933
1934	126	100,0	86,5	4,0	9,5	—	—	—	—	1934
1935	221	97,6	82,8	3,5	11,3	2,4	0,4	0,1	1,9	1935
1936	319	95,4	76,5	4,5	14,4	4,6	1,7	0,2	2,7	1936
1937	336	98,9	79,4	4,9	14,7	1,1	0,4	0,2	0,5	1937
1938	406	98,3	77,9	4,4	16,0	1,7	0,1	0,0	1,5	1938
1939	515	89,0	72,4	3,9	12,7	11,0	5,0	1,8	4,1	1939
1940	603	87,9	74,3	4,2	9,4	12,1	6,3	1,9	3,8	1940
1941	715	86,6	74,6	4,0	8,1	13,4	11,1	0,8	1,5	1941
1942	497	60,7	50,8	3,5	6,3	39,3	27,8	0,6	11,0	1942
1943	350	52,5	38,9	5,1	8,5	47,5	43,0	—	4,6	1943
1944	169	81,9	67,7	6,3	8,0	18,1	.	.	.	1944
1945	226	92,2	.	.	.	7,8	.	.	.	1945
1946	776	85,4	.	.	.	14,6	.	.	.	1946

Källor. Kol. A = bil. C, tab. I, kol. A. Kol. B—E beräknade efter do, kol. A, B, C, E, F. Kol. F—I beräknade efter do, kol. A, och tab. II, kol. A, B, D, E.

Enligt fig. 3 och tab. 9, kol. F, förekom ingen s. k. offentlig (»public», »publicly financed») bostadsproduktion i USA förrän år 1935. Strängt taget var det dock redan året innan, som bostadsavdelningen inom Public Works Administration började bygga.[1] Verksamheten avsåg produktion av bostäder för mindre bemedlade, särskilt i samband med slumsanering. I samband med bildandet år 1937 av United States Housing Authority (nu kallad Public Housing Administration) skedde en decentralisering, i det att verksam-

[1] Colean, *American Housing* s. 277.

heten övergick från PWA till lokala bostadsmyndigheter o. d. (Se kap. 6, § 10.) Fig. 3 visar en markerad ansvällning av den offentliga bostadsproduktionen under början av 1940-talet. Denna sammanhänger med behovet av bostäder till arbetare inom nyuppvuxna rustningsindustrier. Efter att under de två sista krigsåren (1944 och 1945) ha varit ganska ringa tilltog den offentliga bostadsproduktionen år 1946. Främst avsåg den bostäder åt veteraner.[1] I förhållande till hela bostadsproduktionen var den offentliga störst år 1943, då den uppgick till nära hälften. De bostäder, som under kriget producerades av offentliga organ, voro dock till övervägande delen *tillfälliga* (»temporary»), dvs. avsedda att användas blott under få år. Så t. ex. voro under åren 1942 och 1943 ej mindre än 72 resp. 95 % tillfälliga.[2]

I den svenska statistiken är uppdelningen efter företagsform mer detaljerad än i den amerikanska. I *tab. 10* visa kol. C, D, E, F, H, I och J produktionens procentuella fördelning på sju olika företagsformer. I kol. B äro följande tre grupper sammanslagna till vad vi kalla *offentliga och sociala företag*: staten, kommuner, bostadssociala företag (även kallade »stiftelser o. d.»)[3] På fig. 4 motsvaras denna grupp av det lägsta (svarta) fältet i varje stapel. Figuren och tabellen visa en viss, om ock ej särdeles markerad ökning av gruppens relativa andel i produktionen. Störst var den relativa andelen år 1941, då den uppgick till 13 %. Det år, 1946, då den absoluta andelen var störst, uppgick den relativa andelen blott till 8 %. (Samma år var i USA ej mindre än 15 % av produktionen offentlig.) Tab. 10, kol. C—E, visa de tre delgruppernas relativa andelar.

Kooperativa bostadsföreningar redovisas särskilt på fig. 4 (det näst nedersta fältet) och på tab. 10 (kol. F). Under åren 1942—1944 växte denna grupp kraftigt i omfattning, och det sistnämnda året svarade den för drygt en fjärdedel av produktionen. Det verkliga antalet lägenheter avsedda att ägas av kooperativa bostadsföreningar har antagligen varit något större än figuren och tabellen visa. Ofta bildas nämligen bostadsföreningen icke förrän något år

[1] *Housing Statistics Handbook* (Housing and Home Finance Agency, Wash. 1948) s. 22.

[2] *The Construction Industry in the United States* s. 35. Enligt denna källa uppgick den offentliga bostadsproduktionen år 1943 till 167 149 lägenheter. Enligt bil. C, tab. II, kol. A, uppgick den till 166 440 lägenheter. Skillnaden är praktiskt taget betydelselös.

[3] Dit räknas bl. a. AB Stockholmshem och AB Familjebostäder samt s. k. barnrikehus.

Tabell 10. Bostadsproduktionen (räknad i lägenheter) i svenska tätorter, med fördelning efter företagsform m. m. Åren 1930—1946.

Tusental och procent.

År	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	År
	Hela produktionen	Fördelning efter företagsform									Lägenheter i ny- och helt ombyggda 1—2-familjshus			
		Offentliga och sociala företag				Koop. bost.-föreningar	Övriga företag utom »egnahemsbyggen»			»Egnahemsbyggen»				
		Totalt	Fördelning				Totalt	Fördelning			Totalt	Fördelning		
			Staten	Kommuner	Bost.-soc. företag			Arbetsgivare	Hyreshus m. m.			1-fam.	2-fam.	
1930	22	5,4	0,5	3,2	1,7	9,1	66,7	0,4	66,3	18,9	18,9	7,7	11,1	1930
1931	23	8,5	0,4	1,6	6,6	10,8	60,2	0,4	59,8	20,5	20,5	8,6	11,9	1931
1932	20	16,2	0,6	2,0	13,6	12,8	48,7	0,5	48,2	22,3	22,3	9,8	12,5	1932
1933	15	6,9	0,9	3,4	2,6	7,5	48,8	0,2	48,6	36,8	37,2	17,3	19,8	1933
1934	19	7,2	0,7	4,1	2,4	4,5	55,9	0,2	55,7	32,5	32,7	14,4	18,2	1934
1935	30	6,2	0,6	3,8	1,9	5,8	59,3	0,5	58,8	28,7	25,8	10,7	15,1	1935
1936	34	5,2	0,1	2,7	2,5	4,4	63,7	0,5	63,2	26,7	26,8	11,4	15,4	1936
1937	34	5,8	0,4	2,2	3,2	3,8	64,3	0,3	64,0	26,1	27,1	14,1	13,0	1937
1938	38	5,5	0,1	2,2	3,1	3,8	67,0	0,3	66,7	23,7	23,9	12,8	11,1	1938
1939	45	5,1	0,1	1,9	3,1	4,4	69,0	0,4	68,5	21,6	21,9	11,8	10,1	1939
1940	20	6,6	0,3	3,8	2,5	5,2	68,2	0,7	67,5	20,1	20,5	13,7	6,8	1940
1941	14	12,9	1,8	6,6	4,5	7,7	56,6	1,2	55,4	22,7	24,3	17,4	6,9	1941
1942	23	10,5	0,8	7,8	2,0	17,9	51,5	2,5	48,9	20,1	21,8	14,9	6,9	1942
1943	32	11,0	0,6	6,5	4,0	19,6	50,6	0,6	50,0	18,7	19,7	13,7	6,0	1943
1944	39	8,9	0,5	5,1	3,3	25,7	49,8	0,5	49,3	15,7	16,4	11,3	5,1	1944
1945	41	7,2	0,3	4,7	2,2	20,5	51,3	1,6	49,7	21,0	22,0	15,5	6,5	1945
1946	49	8,2	0,3	5,3	2,5	19,4	49,1	2,3	46,8	23,2	24,0	16,7	7,4	1946

Källor. Kol. A—K se bil. D, § 3. Kol. L och M beräknade efter bil. D, tab. III, kol. A, C och D.

efter det att huset är färdigställt, och i sådana fall redovisas en enskild företagare som byggherre, vilket medför att lägenheterna komma under rubriken »hyreshus m. m.» (se nedan).[1]

De två översta fälten inom staplarna på fig. 4 avse tillsammans alla *privata bostadsföretag* med undantag av kooperativa bostadsföreningar och privata bostadssociala företag. Det näst översta fältet omfattar dels av *arbetsgivare* byggda arbetarbostäder (särredovisade på tab. 10, kol. H), dels (för åren före 1934) s. k. *billiga bostadshus* i Stockholm[2] (ingående i tab. 10, kol. I), dels (och framför allt) *»hyreshus m. m.»*, dvs. alla andra lägenheter uppförda av privata företag utom sådana inrymda i 1—2-familjshus. De senare ha redovisats under en särskild företagsform benämnd *»egnahemsbyggen»* och representeras av staplarnas översta fält (tab. 10, kol. J).[3] (Under rubriken »egnahemsbyggen» redovisas alltså även för uthyrning avsedda lägenheter i 2-familjshus.)

§ 5:4. *Produktionens fördelning efter husstorlek.* I slutet av föregående moment nämndes beträffande Sverige, att huvuddelen av den privata bostadsproduktionen (den del, som icke tillkommit genom bostadssociala företag, eller genom kooperativa bostadsföreningar eller äro av arbetsgivare byggda arbetarbostäder) blivit uppdelad på lägenheter i flerfamiljshus (»hyreshus m. m.») och lägenheter i 1- och 2-familjshus (»egnahemsbyggen»). Fig. 4 och tab. 10, kol. J, visa, att i stort sett inga särskilt påfallande förändringar skett i »egnahemsbyggenas» andel i den totala produktionen och att det var på bekostnad av »hyreshus m. m.», som det kooperativa bostadsbyggandet tilltog under början av 1940-talet.

De två översta fälten i staplarna på fig. 4 motsvaras beträffande USA ungefärligen av de två översta fälten på fig. 3. (För åren 1945 och 1946 äro dessa sammanslagna till ett.) Det är påfallande, hur liten relativ betydelse hyreshusen hade i USA jämfört med i Sverige. För åren 1930—1943 är också den offentliga produktionen upp-

[1] »P. M. angående vissa uppgifter avseende byggnadsverksamheten» dagtecknad 2 april 1947 av E. O., dvs. av aktuarie Ejnar Olsson, Socialstyrelsen. Avskrift därav erhållen som bil. I till brev 10.4. 1947 från E. Dahmén till H. Dickson.

[2] Se härom bil. D, § 3.

[3] Beträffande den approximation, varigenom talen för 1930—1932 tillkommit, se följande moment.

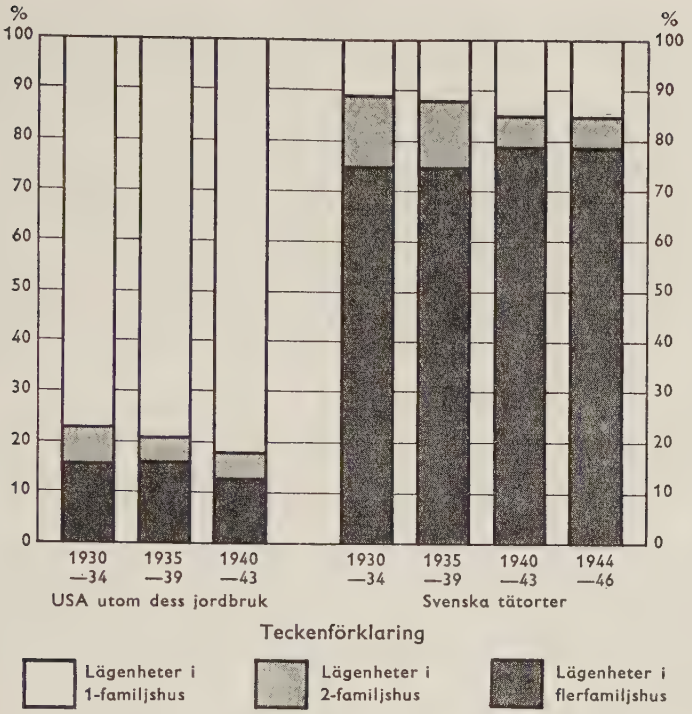


Fig. 5. Procentuell fördelning efter husstorlek av bostadsproduktionen (räknad i lägenheter) i USA utom dess jordbruk och i svenska tätorter m. m. Perioderna 1930—34, 1935—39, 1940—43 och (endast för Sverige) 1944—46.
Källor: tab. III i bil. C (USA), tab. III i bil. D (Sverige).

delad på flerfamiljshus och 1—2-familjshus. Under kriget spelade flerfamiljshusen en underordnad roll även här.

I tab. 10, kol. K, visas (i procent av hela produktionen) den totala produktionen av lägenheter i 1- och 2-familjshus (inkl. sådana i offentliga, sociala, kooperativa, av arbetsgivare uppförda och — i Stockholm — »billiga» 1- och 2-familjshus). Anledningen till att för åren 1930—1932 procenttalen äro de samma som i kol. J är helt enkelt den, att uppgifterna i kol. K blivit använda som approximationer till de uppgifter som borde ha stått i kol. J. För år 1935 är talet i kol. J av okänd anledning större än det i kol. K, men i övrigt äro, som sig bör, talen något lägre i kol. J än i kol. K. Kol. L och M visa, huru kol. K fördelar sig på 1-familjshus och 2-familjshus. Approximativa tal för flerfamiljshusens procentuella andel i produktionen kan man erhålla genom att draga talen i kol. K från 100.

En överskådligare bild av huru produktionen fördelat sig på 1-,

2- och flerfamiljshus får man på *fig. 5*, som icke blott avser Sverige utan också USA. Figuren utvisar endast den relativa fördelningen, och den avser perioderna 1930—34, 1935—39, 1940—43 och (endast för Sverige) 1944—46. Den visar följande.

Proportionen av 1-familjshus inom hela produktionen varierade i USA mellan 77 % (1930—34) och 82 % (1940—43), i Sverige mellan 11 % (1930—34) och 15 % (1940—43 och 1944—46).

Proportionen av flerfamiljshuslägenheter varierade i USA mellan 16 % (1930—34 och 1935—39) och 13 % (1940—43), i Sverige mellan 75 % (1930—34 och 1935—39) och 79 % (1940—43 och 1944—46).

Olikheterna mellan de två länderna voro alltså mycket stora beträffande proportionerna av 1-familjshus och flerfamiljshus. I fråga om 2-familjshus var skillnaden mindre: proportionen varierade i USA mellan 7 % (1930—34) och 5 % (1940—43), i Sverige mellan 14 % (1930—34) och 6 % (1944—46).

Ett gemensamt drag för båda länderna är, att proportionen av 1-familjshus växte och proportionen av 2-familjshus avtog. Men proportionen av flerfamiljshuslägenheter avtog i USA, och växte i Sverige.

Beträffande det höga procenttalet 82 för 1-familjshus i USA 1940—43 bör kanske påpekas, att den offentliga produktionen på grund av rustningarna var större under dessa år än tidigare, och att de offentligt byggda 1-familjshusen utgjorde 19 % av hela bostadsproduktionen.[1] Men om dessa 19 procent drages från de 82, återstår en privat 1-familjshusproduktion, vars relativa andel flerfaldigt överstiger de 15 procenten för 1-familjshus i Sverige. Eftersom enligt förut anförda auktoriteter de av privata företag byggda 1-familjshusen i USA huvudsakligen äro avsedda som egnahem, kan man draga den slutsatsen, att under den här studerade tiden (1930—1946) bostadsproduktionen var mycket mer inriktad på egnahemslägenheter i USA än i Sverige och mycket mer inriktad på hyreslägenheter i Sverige än i USA.

[1] 406,0 tusen av 2 164,5 tusen. Bil. C, tab. III.

KAPITEL 2

TEORETISK DISKUSSION AV FAKTORER SOM KUNNA PÅVERKA PROPORTIONERNA AV EGNAHEM OCH HYRESLÄGENHETER I BOSTADSPRODUKTIONEN

§ 1. Problem

I föregående kapitel funno vi bl. a., att bostadsproduktionen i USA huvudsakligen har varit inriktad på 1-familjshus avsedda att begagnas av ägaren, och att den i Sverige framför allt varit inriktad på hyreslägenheter i flerfamiljshus. Denna olikhet är, av statistiken att döma, ett utpräglat långtidsfenomen. Man har därför anledning förmoda, att det funnits ihållande olikheter mellan de två länderna också med avseende på en del faktorer som påverka de ifrågavarande proportionerna på lång sikt. I detta kapitel skola vi på teoretisk väg leta fram några tänkbara dylika faktorer. I de följande kapitlen skola empiriska jämförelser mellan de två länderna göras med avseende på en del av dessa faktorer. Läsare som icke intressera sig för ekonomisk teori torde kunna övergå direkt till kap. 3.

§ 2. Förenklande antaganden

§ 2: 1. *Översikt av de förenklande antagandena.* Av § 1 framgår, att vår uppgift icke är att här förklara lägenheternas fördelning på alla tänkbara storlekar, kvaliteter och innehavsformer. Vad vi närmast intressera oss för är att jämföra proportionen av ägarbegagnade 1-familjshus med proportionen av hyreslägenheter i flerfamiljshus. För enkelhets skull bortse vi därför från förekomsten av andra slags lägenheter, och i större delen av kapitlet (t. o. m. § 5) även ifrån att det finns olika slags 1-familjshus och olika slags

hyreslägenheter i flerfamiljshus. Dessa förenklingar preciseras i § 2: 2.

Monopolistiska element av viss betydelse förekomma utan tvivel på bostadsmarknaderna. Emellertid kan framställningen förenklas avsevärt, om man till en början bortser från dessa faktorer och resonerar under antagandet av fullkomlig konkurrens. Detta antagande preciseras i § 2: 3. I kap. 3, § 2: 4 diskuteras i korthet de monopolistiska elementens betydelse.

Som nämndes i § 1, tycks den olikhet mellan USA och Sverige, som skall diskuteras, vara ett utpräglat långtidsfenomen. Jag har därför ansett det tillåtligt att delvis använda en »statisk» analysmetod. En sådan metod har kommit till användning i § 5: 4 och i §§ 6—9.

Vid den nämnda statiska analysen göras sådana antaganden, att hyrorna på lång sikt bli oberoende av efterfrågan och endast bestämmes av vissa produktionskostnader och av vissa samband mellan dessa kostnader och hyrorna.

§ 2: 2. ***Begränsning av antalet förekommande slag av fastigheter och lägenheter.*** Då vi i fortsättningen säga, att *två lägenheter äro av samma slag*, mena vi att de äro så lika varandra i fråga om storlek, utrustning och läge, att det för varje hushåll är likgiltigt, om det bor i den ena lägenheten eller i den andra. M. a. o.: Om två lägenheter äro av samma slag, finns det intet hushåll, som så deciderat föredrager den ena lägenheten (A) framför den andra (B), att det skulle betala en högre hyra för att få bo i A i st. f. i B.

Två hus eller *två fastigheter äro av samma slag*, om varje lägenhet i det ena huset (den ena fastigheten) motsvaras av en lägenhet av samma slag i det andra huset (den andra fastigheten).

Om ordet »slag» användes i denna mening, är i verkligheten nästan varje lägenhet, hus och fastighet av ett slag för sig. I varje fall är antalet existerande slag mycket stort, och ett nära nog obegränsat antal slag kan tänkas. Men i denna starkt förenklade teori skola vi antaga följande.

1) I varje land har under lång tid endast två slag av bostadsfastigheter producerats[1], nämligen ett slags 1-familjsfastigheter och ett slags flerfamiljsfastigheter. På en flerfamiljsfastighet finnes

[1] Strängt taget är det kanske ej fullt korrekt att använda uttrycket »producera en fastighet» i så vidsträckt mening som här. Vi säga nämligen att *en ny fastighet produceras*, även då ett hus rivits och ett annat hus bygges på samma tomt.

endast ett hus, som alltså är ett flerfamiljshus. De lägenheter som ett sådant hus inrymmer äro alla av samma slag. Därav följer, att det under lång tid endast producerats två slags lägenheter i varje land, nämligen ett slag i 1-familjshus och ett slag i flerfamiljshus.

2) Fastigheterna underhållas på ett sådant sätt, att lägenheterna förbli av samma slag (i ovan angiven mening), trots att de åldras. Dock har varje hus en begränsad livslängd; alla 1-familjshus inom samma land ha lika livslängd, och alla flerfamiljshus inom samma land med däri inrymda lägenheter ha lika livslängd.

3) Alla bostadsfastigheter av andra slag än de ovan nämnda två slagen i varje land ha försvunnit. Därav följer, att det i varje land endast finns två slags bostadsfastigheter och två slags lägenheter.

4) 1-familjsfastigheter äro avsedda att bebos av ägaren och hans hushåll, och de användas icke heller på annat sätt. De äro m. a. o. *egnahemsfastigheter*, och de lägenheter de inrymma äro *egnahemslägenheter*. Som synonym till båda dessa ord (i pluralis) komma vi i det följande också att använda det kortare ordet *egnahem*.[1]

5) Lägenheter i flerfamiljsfastigheter äro avsedda till uthyrning, och de användas icke heller på annat sätt. De äro m. a. o. *hyreslägenheter*. Husen kunna kallas *hyreshus* och fastigheterna *hyresfastigheter*.

Dessa antaganden innebära, att vi bl. a. bortse från att det inom samma land finnes: a) 1-familjshus som avvika från varandra i fråga om läge, storlek och utrustning, b) 2-familjshus och c) flerfamiljshus som avvika från varandra i fråga om lägenheternas antal, lägen, storlekar och utrustning. De innebära också, att vi bortse ifrån: d) att en del 1-familjsfastigheter icke användas som egnahem utan hyras ut och e) att flerfamiljshus kunna innehålla lägenheter som icke hyras ut utan begagnas av ägaren eller upplåtas fritt eller med bostadsrätt.

§ 2: 3. *Fullkomlig konkurrens på fastighets- och hyresmarknaden.* I verkligheten kan det inträffa, att en byggmästare som bygger inom en viss ort, disponerar över en så stor del av produktionskapaciteten inom denna ort, att variationer i hans utbud kunna påverka priserna i avsevärd grad. Likaså kan en fastighetsägare äga en så stor del av bostadsbeståndet på en ort, att det samma gäller

[1] Däremot kommer den egendomliga men numera vanliga singularformen *egethem* icke att användas här.

om variationer i hans utbud. Slutligen kan också en större kapitalplacerares efterfrågan påverka priserna på fastighetsmarknaden.

Trots detta skola vi här antaga, att det råder *fullkomlig konkurrens* på marknaden för bostadsfastigheter och på hyresmarknaden. Därmed mena vi, att det vid varje tidpunkt (med undantag av korta perioder för pris- och hyresanpassning) finnes vissa priser på fastigheter och vissa hyror för hyreslägenheter, vilka var och en uppfattar såsom »bestämda på marknaden» och till vilka man tror sig kunna vid tidpunkten i fråga köpa eller sälja, hyra eller hyra ut så mycket som ens resurser tillåta. Dessa priser och hyror kalla vi *marknadspriser* eller *marknadsvärden* resp. *marknadshyror*. För korthets skull skriva vi ofta blott *priser* resp. *hyror*.

Enligt våra antaganden i § 2: 2 finnas endast ett slags hyreslägenheter i varje land. Därför finnes vid varje tidpunkt endast en marknadshyra i varje land. I fråga om fastighetspriser förhåller det sig annorlunda. Visserligen finnas endast två slags bostadsfastigheter i varje land (egnahem och hyresfastigheter), men därmed är icke sagt, att det vid varje tidpunkt i varje land endast skulle finnas två marknadspriser för bostadsfastigheter. En fastighets värde beror nämligen icke endast av fastighetens slag, utan också av husets återstående livslängd.[1] I fråga om fastigheter få vi därför räkna med ett särskilt marknadspris icke blott för varje slag utan även för varje husålder.

Vårt antagande om fullkomlig konkurrens på fastighets- och hyresmarknaden är uppenbarligen föga realistiskt. Vi skola icke heller använda det som om det vore realistiskt. Snarare skola vi använda det som en abstraktion, varigenom monopolistiska element skiljas undan från andra faktorer, som kunna påverka bostadsproduktionens fördelning på 1-familjshus och flerfamiljshus. De monopolistiska elementen skola i korthet behandlas i kap. 3, § 2: 4, och betydelsen av offentliga ingripanden framhålles i kap. 3, § 8.

§ 3. Begreppen tillgång och efterfrågan

§ 3: 1. ***Olika tillgångs- och efterfrågebegrepp.*** I ekonomisk litteratur användas termerna »tillgång» och »efterfrågan» för flera olika begrepp.

[1] Se Bil. E.

Ibland avse termerna tillgångs- och efterfråge*kvantiteter*; ibland avse de *funktionssamband* mellan tillgångs- och efterfrågekvantiteter å ena sidan och andra variabler (vanligen priser och/eller inkomster) å andra sidan. I denna avhandling skola termerna endast användas om kvantiteter. Då funktionssamband avses, använda vi termerna »tillgångsfunktion» och »efterfrågefunktion».

Ibland avse termerna »tillgång» och »efterfrågan» kvantiteter som *existera* vid en viss tidpunkt; ibland avse de kvantiteter som *uppstå* under en viss period eller per tidsenhet. Här komma de att användas i den förstnämnda meningen. Förändringar i tillgång och efterfrågan komma också att behandlas, men då säges uttryckligen, att det är förändringar (ökningar eller minskningar) som avses.

Ibland räknas tillgång och efterfrågan *inklusive* de kvantiteter som ägaren önskar disponera själv och därför icke bjuder ut; ibland räknas de *exklusive* dessa kvantiteter.[1] Här skola de räknas inklusive kvantiteterna i fråga.

§ 3: 2. ***Tillgång och efterfrågan på fastigheter.*** I föregående moment nämndes, att vi med tillgång och efterfrågan avse kvantiteter. Kvantiteter kunna ju mätas med olika mått. Då det gäller bostadsfastigheter kan man exempelvis räkna antalet fastigheter, antalet lägenheter, byggnadsvolymen eller lägenhetsytan. Här kommer kvantiteten helt enkelt att mätas i *antalet fastigheter*.

Med *tillgången* på fastigheter av ett visst slag mena vi sålunda antalet vid tidpunkten i fråga existerande fastigheter av detta slag.

Efterfrågan kan icke definieras lika enkelt. Innan vi kunna angiva betydelsen av detta substantiv, måste vi angiva betydelsen av verbet »efterfråga».

En person säges *efterfråga* en fastighet av ett visst slag, om minst ett av följande två villkor är uppfyllt: 1) Han kommer omedelbart att köpa en fastighet av i frågavarande slag, om en dylik utbjudes till rådande marknadspris. 2) Han äger redan en sådan fastighet och skulle icke omedelbart sälja den, även om någon bjöde det rådande marknadspriset för den.

Antalet av de fastigheter av ett visst slag, som en person efterfrågar vid en viss tidpunkt, kallas här personens [*individuella*] *efterfrågan* på sådana fastigheter vid den tidpunkten. Summan av alla personers individuella efterfrågekvantiteter för ett visst slags

[1] I det förstnämnda fallet kan tillgången kallas »bestånd»; i det sistnämnda fallet kan den kallas »utbud».

fastigheter i ett land kallas [*den totala*] *efterfrågan* på sådana fastigheter i det landet. När vi helt enkelt säga »efterfrågan» på fastigheter av ett visst slag, mena vi vanligen den totala efterfrågan.

§ 3: 3. *Tillgång och efterfrågan på lägenheter.* Med *tillgången* på lägenheter av ett visst slag mena vi antalet vid tidpunkten i fråga existerande lägenheter av detta slag. Tillgången på egnahemslägenheter är alltså lika med antalet existerande egnahemslägenheter, som i sin tur är lika med tillgången på egnahemsfastigheter. Tillgången på hyreslägenheter är lika med antalet existerande hyreslägenheter. Alla hyreslägenheter tillhöra hyresfastigheter, och enligt ett antagande i § 2: 2 innehålla sådana fastigheter endast hyreslägenheter. Antalet hyreslägenheter är alltså lika med antalet lägenheter i hyresfastigheter, som i sin tur är lika med tillgången på sådana fastigheter multiplicerad med antalet lägenheter per fastighet.

Att en person *efterfrågar* en lägenhet av ett visst slag betyder att han efterfrågar dispositionen av en sådan lägenhet. I detta kapital antaga vi, att den som efterfrågar en lägenhet i ett 1-familjshus önskar disponera en sådan lägenhet som ägare, och att den som efterfrågar en lägenhet i ett flerfamiljshus önskar disponera en sådan lägenhet som hyresgäst. Efterfrågan avser, kunna vi säga, en egnahemslägenhet resp. en hyreslägenhet. Mer speciellt kunna följande två definitioner givas.

En person säges *efterfråga en egnahemslägenhet*, om minst ett av följande två villkor är uppfyllt: 1) Han kommer omedelbart att köpa en egnahemsfastighet, om en dylik utbjudes till rådande marknadspris. 2) Han äger redan en egnahemsfastighet och skulle icke omedelbart sälja den, även om någon bjöde det rådande marknadspriset för den.

En person säges *efterfråga en hyreslägenhet*, om minst ett av följande två villkor är uppfyllt: 1) Han kommer omedelbart att hyra en lägenhet i ett hyreshus, om en dylik utbjudes till rådande marknadshyra. 2) Han hyr redan en sådan lägenhet och kommer att fortsätta att hyra den, även om han icke är bunden därtill genom avtal, förutsatt att hyran ej kommer att överstiga rådande marknadshyra.

Det antal egnahem resp. hyreslägenheter (i regel 0 eller 1), som en person efterfrågar vid en viss tidpunkt, kallas personens [*individuella*] *efterfrågan* på egnahem resp. hyreslägenheter vid den

tidpunkten. Summan av alla personers individuella efterfrågekvantiteter på egnahem resp. hyreslägenheter i ett land kallas [*den totala*] *efterfrågan* på egnahem resp. hyreslägenheter i det landet. Kortare skola vi kalla denna efterfrågan *egnahemsefterfrågan* resp. *våningsefterfrågan*. (Lägenheter i flerfamiljshus bruka ju populärt kallas »våningar».)

§ 4. Huru hyror, priser och efterfrågekvantiteter på kort sikt anpassas efter given tillgång

§ 4: 1. *Efterfrågefunktioner för egnahems- och hyreslägenheter.* Efterfrågan på lägenheter och dess fördelning mellan egnahem och hyreslägenheter (egnahemsefterfrågan och våningsefterfrågan) bero av en mängd olika faktorer.[1] En av dessa faktorer är marknadshyran för hyreslägenheter, för vilken vi här komma att använda den populära beteckningen *våningshyra*. Ju högre denna är, dess mindre inriktas efterfrågan på hyreslägenheter (»våningar») och dess mer inriktas den på egnahem.

Den faktor, som för egnahemslägenheternas vidkommande motsvarar marknadshyran för hyreslägenheter, är mer komplicerad än denna. Enligt § 2: 3 ovan finnas marknadspriser för egnahem, och dessa priser variera med husets ålder. Uppenbarligen inverka dessa egnahemspriser på lägenhetsefterfrågan och dess fördelning mellan egnahem och hyreslägenheter, och vi skola här göra ett förenklande *antagande* om hur detta sker.

Vid valet mellan olika lägenheter är det vanligt, att man beträffande egnahem beräknar en årskostnad (»hyra»). Till de faktorer, som därvid kunna tagas med i beräkningen, höra fastighetens pris och husets ålder. I verkligheten kan det inträffa, att hyran för en egnahemslägenhet med givet fastighetspris och given husålder beräknas olika av olika personer. Detta kan bero på att beräkningsprinciperna äro olika. (Så t. ex. räkna somliga personer amorteringarna som poster i hyran, medan andra i stället räkna in en på ett eller annat sätt uppskattad värdeminskning.) Det kan också bero på att olika personer räkna med olika data i fråga om underhållskostnader eller andra faktorer, som vid sidan av fastig-

[1] Se härom §§ 6—8.

hetspris och husålder påverka hyran. Här göra vi emellertid ett förenklande *antagande*: Vid givet marknadspris för egnahem av en viss ålder räknar var och en med samma hyra för egnahem av den åldern.

Av detta antagande i förening med antagandet om enhetliga marknadspriser för fastigheter med hus av samma ålder (§ 2: 3) följer, att det för egnahem av varje ålder finnes ett belopp, vilket av var och en uppfattas som hyran för alla egnahem av resp. ålder. Däremot följer icke omedelbart, att egnahem i olika åldrar skulle anses ha lika hyra. Emellertid antogo vi i § 2: 2, att lägenheter i olika åldrar äro av samma slag, m. a. o. äro likvärdiga ur bostadsstandardssynpunkt. Om lägenheter i olika åldrar ha olika hyror, kunna vi därför räkna med att efterfrågan på egnahem helt riktas mot egnahem i de åldrar för vilka hyran är lägst. Därigenom skulle priserna på dessa egnahem stiga och/eller priserna på andra egnahem falla, ända tills hyrorna (som ju stiga och falla med priserna) bleve utjämnade och man finge en enhetlig hyra för egnahem. Denna hyra kalla vi *egnahemshyra*.

Efterfrågan på lägenheter och dess fördelning mellan egnahem och hyreslägenheter bero av egnahemshyran på ett sätt som är analogt med beroendet av våningshyran. Sammanfattningsvis kunna vi säga följande. Ju högre egnahemshyra, dess mindre egnahemsefterfrågan och dess större våningsefterfrågan. Ju högre våningshyra, dess mindre våningsefterfrågan och dess större egnahemsefterfrågan.

Även då egnahemshyran och våningshyran stiga proportionellt lika mycket, kan man räkna med förändringar i efterfrågan och dess inriktning. Den totala lägenhetsefterfrågan skulle förmodligen minska. Huru dess relativa fördelning på egnahem och hyreslägenheter skulle förändras torde huvudsakligen bero på våningshyrans höjd i förhållande till egnahemshyrans. Om t. ex. våningshyran är lägre än egnahemshyran, kan man förmoda, att vid en proportionell hyreshöjning (som ju vid oförändrade levnadskostnader i övrigt och oförändrade penninginkomster betyder en sänkning av realinkomsterna) våningsefterfrågan minskas mindre än egnahemshyran eller kanske t. o. m. ökas på dennas bekostnad. Under något mindre förenklande förutsättningar diskuteras denna fråga i § 6: 11.

Lägenhetsefterfrågan påverkas givetvis av en mängd faktorer vid sidan av egnahemshyran och våningshyran, t. ex. av inkomster,

av priser på annan konsumtion och av demografiska förhållanden. Då vi i § 4 och § 5 tala om *efterfrågefunktionen för egnahem* eller *för hyreslägenheter*, uppfatta vi emellertid alla dessa faktorer som *parametrar*, vilka bestämma funktionssambandet mellan de tre *variablerna*, som äro å ena sidan efterfrågan för lägenhetsslaget i fråga, å andra sidan egnahemshyran och våningshyran.

§ 4: 2. ***Anpassning till temporär jämvikt på marknaden för egnahem och hyreslägenheter.*** På kort sikt — inom en dag, en vecka eller t. o. m. en månad — är tillgången på lägenheter praktiskt taget oberoende av efterfrågan. Om vid en viss tidpunkt tillgång och efterfrågan icke stämma överens med varandra, kan därför på kort sikt ingen anpassning ske genom att tillgången anpassar sig till efterfrågan. I stället sker, skola vi antaga, en hastig anpassning genom att hyrorna förändras på ett sådant sätt, att efterfrågan kommer att överensstämma med den givna tillgången. Om t. ex. efterfrågan på egnahem är större än tillgången, konkurreras egnahemspriserna upp, så att hyran stiger och efterfrågan avtager för egnahem. Om detta resulterar i att efterfrågan på hyreslägenheter (våningsefterfrågan) blir större än tillgången på hyreslägenheter, konkurreras våningshyran upp, så att våningsefterfrågan avtager. På detta sätt fortsätta hyrorna att anpassas uppåt, ända tills efterfrågan ej längre överstiger tillgången. Det tillstånd som uppstår på lägenhetsmarknaden efter en sådan anpassning kan kallas *temporär jämvikt*.[1]

På kort sikt äro alltså egnahemshyran och våningshyran bestämda av tillgången och efterfrågefunktionerna. Mellan å ena sidan egnahemshyran och å andra sidan priserna på egnahem av olika åldrar råda vissa samband. Av ett speciellt intresse för den fortsatta diskussionen är priset på nya egnahem. Den funktion, som uttrycker sambandet mellan egnahemshyran och detta pris, kommer för korthets skull att kallas *E-hyresfunktionen* (egnahemshyresfunktionen). Denna funktion kommer att betraktas som en given faktor i systemet, vilket innebär att alla de faktorer, som vid sidan av priset på nya egnahem bestämma egnahemshyran, betraktas som givna.

---

[1] Marshall använde termen »temporary equilibrium». Alfred Marshall, *Principles of Economies*, 8th ed., s. 331—336. Se även J. R. Hicks, *Value and Capital* (Oxford 1939), s. 119—123.

§ 4: 3. *Efterfrågan, kapitalvärden och priser på hyresfastigheter.* Det sagda gäller marknaden för egnahemslägenheter, som är identisk med marknaden för egnahemsfastigheter. Det gäller också marknaden för hyreslägenheter. Däremot gäller det icke marknaden för hyresfastigheter. Marknaden för sådana fastigheter är nämligen icke identisk med den för hyreslägenheter, och efterfrågan på hyresfastigheter bestämmes icke på samma sätt som efterfrågan på hyreslägenheter.

För att en person skall efterfråga en hyresfastighet fordras dels att han kan finansiera inköpet, dels att han anser att fastigheten har ett *kapitalvärde* som är minst lika stort som priset. Inom gränserna för sina finansiella resurser utsträcker var och en sin efterfrågan så långt, att det av honom uppskattade subjektiva kapitalvärdet av ytterligare en fastighet understiger priset men kapitalvärdet av den »sista» fastigheten (det marginella värdet) är minst lika högt som priset.

Det kapitalvärde som en person åsätter en hyresfastighet beror bl. a. av fastighetens *hyresvärde* (summan av våningshyrorna då alla lägenheter äro uthyrda) och husets ålder.[1] I verkligheten kan det inträffa, att kapitalvärdet av en fastighet med givet hyresvärde och given husålder beräknas olika av olika personer, vilket kan bero dels på att beräkningsprinciperna äro olika, dels på att olika personer räkna med olika data i fråga om hyresförluster, skatter, driftskostnader, underhållskostnader och räntor.[2] Vidare kan för en person, som redan äger ett antal hyresfastigheter, värdet av ytterligare en sådan fastighet te sig lägre än värdet av en av dem som han redan äger. (Avtagande marginellt värde.) Här göra vi emellertid det förenklande *antagandet*, att var och en räknar med samma kapitalvärde för nya hyresfastigheter, om alla fastigheterna ha samma hyresvärde. Vi antaga m. a. o., att var och en räknar med samma *H-värdesfunktion*. Denna funktion kommer att betraktas som en given faktor i systemet, vilket innebär att alla de faktorer, som vid sidan av hyresvärdet bestämma kapitalvärdet på nya flerfamiljsfastigheter, betraktas som givna.

Om våningshyran är så låg, att kapitalvärdet för hyresfastigheter av en viss ålder är lägre än priset, är efterfrågan på hyres-

[1] Strängt taget är det icke husets ålder utan dess återstående livslängd som är väsentlig. I § 2: 2 ha vi emellertid antagit, att alla hyreshus ha samma totala livslängd. Därav följer, att två hus av samma ålder ha lika återstående livslängd.

[2] Fastighetsvärdets beroende av olika faktorer diskuteras i bil. E.

fastigheter noll, vilket innebär att alla som äga sådana fastigheter vilja sälja dem men ingen vill köpa dem.

Om, å andra sidan, våningshyran är så hög, att kapitalvärdet är högre än priset, *antaga* vi att efterfrågan överstiger tillgången, så att priset får en tendens att stiga upp till värdets nivå. (Detta antagande innebär en ny förenkling. I verkligheten kan det inträffa att de finansiella resurserna äro så begränsade, att efterfrågan icke överstiger tillgången, även om priset är något lägre än värdet.)

§ 4: 4. *Anpassning till temporär jämvikt på marknaden för hyresfastigheter.* Av föregående moment framgår följande beträffande hyresfastigheter. Om priset är högre än kapitalvärdet, är efterfrågan mindre än tillgången, så att priset får en tendens att sjunka. Om priset är lägre än kapitalvärdet, är efterfrågan större än tillgången, så att priset får en tendens att stiga. Här *antaga* vi, att priserna hastigt förändras enligt dessa tendenser, så att de bli lika med resp. kapitalvärden. Det tillstånd som uppstår på marknaden för hyresfastigheter efter en sådan prisanpassning kan kallas *temporär jämvikt.*[1]

§ 4: 5. *Sammanfattning.* I § 4: 1 och § 4: 2 beskrevs, huru priserna och hyran för egnahem samt hyran för hyreslägenheter anpassa sig på ett sådant sätt, att efterfrågan på både egnahem och hyreslägenheter blir lika med en på kort sikt given tillgång. Enligt § 4: 3 äro kapitalvärdena för hyresfastigheter funktioner av våningshyran (vilken i sin tur är bestämd enligt § 4: 1 och § 4: 2). I § 4: 4 beskrevs slutligen, huru priserna på flerfamiljsfastigheter anpassa sig efter de på detta sätt bestämda kapitalvärdena. Det tillstånd som uppstår på bostadsmarknaden efter alla dessa pris- och hyresanpassningar kan kallas *temporär jämvikt.*

§ 5. Huru produktion och tillgång på lång sikt anpassas efter givna efterfrågefunktioner, produktionskostnader m. m.

§ 5: 1. *Tillgångsförändringarnas beroende av produktion och rivningar.* Förändringen i tillgången på en viss sorts lägenheter under en period är lika med produktionen minus avgången av sådana lägenheter under perioden i fråga.

[1] Jfr noten till § 4: 2.

Beträffande avgången gjorde vi i § 2: 2 det grovt förenklande antagandet, att alla hus och lägenheter av samma slag ha lika livslängd. Om denna livslängd är t år, är antalet lägenheter av ett visst slag, som avgå under ett visst år, helt enkelt lika med det antal lägenheter av detta slag, som producerades t år tidigare. (I verkligheten kunna ju rivningarna däremot anpassas rätt smidigt efter förhållandena.)

De faktorer som bestämma produktionen diskuteras i det följande.

§ 5: 2. ***Produktionens beroende av priser, produktionskostnader m. m.*** Beträffande det sätt på vilket producenterna (byggmästarna) planera sin produktion skola vi göra några förenklande antaganden.

1) Varje byggmästare planerar sin produktion under antagandet att de för ögonblicket rådande fastighetspriserna komma att bli bestående för all framtid.

2) Varje byggmästare räknar alltid med att de för ögonblicket rådande priserna på tomter, arbete och material komma att bli bestående för all framtid, och att inom några få år hans årliga kostnader för produktion komma att stabilisera sig till ett konstant belopp, om verksamheten under mellantiden anpassas till produktion av konstanta årliga kvantiteter av de olika fastighetsslagen (eventuellt en konstant årlig kvantitet av ett enda slags fastigheter). Detta anteciperade konstanta årliga belopp kalla vi *långsiktig produktionskostnad per år* för de ifrågavarande *långsiktiga produktionskvantiteterna.*

(Dessa två antaganden vore naturligtvis otillåtliga, om det gällde att förklara fluktuationerna i ett visst lands bostadsproduktion under en period, då dessa sammanhängt med starka variationer i förväntningarna om framtida priser och kostnader — något som exempelvis torde vara fallet med fluktuationerna i den amerikanska produktionen under 1946 och 1947. Men vad vi här vilja förklara är någonting annat, nämligen en varaktig olikhet mellan två länder i fråga om proportionen av egnahem och hyreshus i bostadsproduktionen; och då förefaller den gjorda abstraktionen användbar.)

Den långsiktiga produktionskostnaden per år är uppenbarligen en funktion av de långsiktiga produktionskvantiteterna. Denna funktion kallas här *den långsiktiga produktionskostnadsfunktionen* för byggmästaren i fråga.

Mot vissa årliga produktionskvantiteter på lång sikt svarar också en viss förväntad *långsiktig intäkt per år*. Denna är lika med summan av de långsiktiga produktionskvantiteterna per år multiplicerade med resp. priser.

Den långsiktiga intäkten minus den långsiktiga produktionskostnaden kallas här *den långsiktiga vinsten per år*. Också denna är en funktion av de långsiktiga produktionskvantiteterna. Denna funktion kallas här *den långsiktiga vinstfunktionen*.

3) Till antagandena nr 1 och 2 lägga vi nu antagandet, att varje byggmästare planerar produktionen på lång sikt på ett sådant sätt att den långsiktiga vinsten per år skall bli så stor som möjligt. För sådana fall, där olika alternativ beträffande de långsiktiga produktionskvantiteterna ge lika långsiktig vinst, *antaga* vi att valet mellan dessa alternativ sker på så sätt, att de långsiktiga produktionskvantiteterna per år avvika så litet som möjligt från de årliga produktionskvantiteter, som verksamheten för tillfället är inriktad på.

Det sistnämnda antagandet innebär bl. a. följande. Om en byggmästare driver produktion av ett visst slags fastigheter i sådan omfattning, att den genomsnittliga långsiktiga produktionskostnaden per fastighet blir så liten som möjligt (minimum för denna kostnad), och om priset är lika med detta minimum, så att resultatet på lång sikt vid produktion i denna omfattning varken blir vinst eller förlust, så fortsätter byggmästaren produktionen i samma omfattning. Om däremot hans produktion ligger nere, sätter han icke igång den, såvida icke priset är högre än minimum för den långsiktiga produktionskostnaden per fastighet och han alltså räknar med att kunna göra en positiv långsiktig vinst.

4) Minimum för den långsiktiga produktionskostnaden per fastighet antages vara i det närmaste lika för ett mycket stort antal personer. Denna kostnad kommer i det följande helt enkelt att kallas *produktionskostnaden* för en fastighet av ifrågavarande sort. På grund av antagande nr 3 gäller följande. Om priset på fastigheter av ett visst slag är högre än produktionskostnaden, planera alla de ifrågavarande personerna att på lång sikt producera sådana fastigheter. Vi *antaga*, att den långsiktiga produktionen då blir så stor, att tillgången på sådana fastigheter skulle växa avsevärt, om den verkliga produktionen nådde denna omfattning. Om däremot priset är lägre än produktionskostnaden, är det ingen av de ifrågavarande personerna, som planerar att i längden producera

sådana fastigheter. Eventuellt finnas en del byggmästare, som kunna producera billigare och därför planera att fortsätta produktionen, men vi *antaga*, att den långsiktiga produktionen ändå blir så liten, att tillgången skulle minskas avsevärt, om den verkliga produktionen begränsades på detta sätt.

5) Beträffande produktionskostnaden antaga vi, att den inom de gränser, som överhuvud taget äro aktuella, är oberoende av den totala produktionens omfattning. Vi bortse m. a. o. från alla eventuella »external economies and diseconomies of large scale production».

Vi kunna nu se, huru samspelet mellan tillgång, efterfrågan, priser, hyror och produktion på bostadsmarknaden fungerar under våra förenklande antaganden. I § 4 (se särskilt sammanfattningen i § 4: 5) beskrevs, huru (vid givna efterfrågefunktioner, given E-hyresfunktion och given H-värdesfunktion) priser, hyror och efterfrågekvantiteter anpassa sig efter given tillgång. I detta moment har beskrivits, huru (vid givna långsiktiga produktionskostnader) planerna för produktionen på lång sikt anpassa sig efter de sålunda uppkomna priserna. Och i § 5: 1 beskrevs, huru produktionen påverkar tillgången — dels omedelbart såsom ett tillskott, dels efter *t* år genom den avgång som då sker. Tillgången påverkar återigen priser, hyror och efterfrågekvantiteter. O. s. v. (Efterfrågefunktionerna, E-hyresfunktionen, H-värdesfunktionen och de långsiktiga produktionskostnaderna behandlas däremot som givna.)

§ 5: 3. *Schema för en dynamisk modell.* I enlighet med de nu nämnda sammanhangen kan man konstruera dynamiska modeller av utvecklingen på en bostadsmarknad. I detta moment skall antydas, huru detta kan ske, och vi göra därvid ytterligare några förenklande *antaganden:*

1) Produktionen och avgången av lägenheter sker på ett sådant sätt, att det endast är vid månadsskiftena, som nya lägenheter fullbordas och gamla avgå. Tillgången är alltså oförändrad under hela kalendermånaden.

2) Köp, betalning och tillträde av egnahem ske endast vid månadsskiftena.

3) Hyreskontrakt göras blott upp för en kalendermånad i taget.

Under dessa och tidigare antaganden kan ett modellförlopp konstrueras på följande sätt.

Som utgångspunkt väljes slutet av en månad, som vi kalla måna-

den 0. Den tillgång på fastigheter och lägenheter av olika slag och åldrar, som kommer att föreligga under månaden 1, antages då vara given. Vidare föreligga vissa efterfrågefunktioner, en E-hyresfunktion och en H-värdesfunktion avseende månaden 1. Priser och hyror antagas anpassa sig efter tillgången och dessa funktioner, så att temporär jämvikt uppnås vid månadsskiftet.

Då så skett, planera byggmästarna sin produktion med hänsyn till priserna (som äro bestämda enligt föregående stycke), till produktionskostnaderna (som äro givna) och till den (likaledes givna) inriktning som produktionen för tillfället har. Eventuella prisförändringar kunna därigenom i någon mån påverka den produktion som kommer fram vid månadens slut, men framför allt påverka de beståndet av lägenheter under byggnad vid denna tidpunkt och därmed produktionen under senare månader.

Avgången vid slutet av månaden är bestämd av tillgången på fastigheter som under månaden uppnå de åldrar som göra dem rivningsmogna.

Vid början av månaden 2 är tillgången lika med tillgången vid början av månaden 1 plus produktionen minus avgången under månaden. I slutet av månaden 1 föreligga vissa efterfrågefunktioner, en E-hyresfunktion och en H-värdesfunktion avseende månaden 2. Dessa antagas här vara givna faktorer i modellen. Priser och hyror anpassa sig åter, så att temporär jämvikt uppstår. Om priserna därvid förändras eller om produktionskostnaderna (som antagas vara givna) ha förändrats, ändra byggmästarna sina produktionsplaner med hänsyn därtill. Den produktion som framkommer vid slutet av månaden är på så sätt i någon mån beroende av priser och kostnader under månaden. Den beror också av priser och kostnader under månaden 1 och av produktionens inriktning vid början av denna månad.

Tillgången vid början av månaden 2 plus produktionen och minus avgången under månaden ger som resultat en viss tillgång vid början av månaden 3. Efterfrågefunktionerna, E-hyresfunktionen och H-värdesfunktionen äro givna. Priser och hyror anpassa sig till temporär jämvikt. Produktionsplanerna anpassas efter priser och produktionskostnader. O. s. v. månad efter månad.

§ 5: 4. *Stationär jämvikt.* Av föregående moment framgår, att vi här räkna varje månads efterfrågefunktioner, E-hyresfunktion, H-värdesfunktion och produktionskostnader som givna faktorer

i vår dynamiska modell. I detta moment skola vi antaga, att alla dessa data äro konstanta från månad till månad.

Vi kunna exempelvis antaga, att i utgångsläget priserna på nya egnahem och hyresfastigheter överstiga produktionskostnaderna. Den totala planerade långsiktiga produktionen ökas då, och resultatet blir med tiden, att tillgången ökas. (Detta enligt antagande nr 4 i § 5: 2.) Tillgångsökningen leder till hyres- och prissänkning. Då priset på nya fastigheter av något slag sjunkit under produktionskostnaden, planera byggmästarna i allmänhet att så småningom upphöra med produktionen, och resultatet blir med tiden, att tillgången minskas. (Även detta enligt antagande nr 4 i § 5: 2.) Tillgångsminskningen leder till hyres- och prishöjning. Priserna på nya fastigheter komma sålunda att fluktuera omkring respektive produktionskostnader eller närma sig dessa. Här skola vi *antaga*, att de med tiden stabilisera sig och bli lika med produktionskostnaderna.

Då priserna äro lika med produktionskostnaderna, planera byggmästarna (enligt antagande nr 3 i § 5: 2) den långsiktiga produktionen på ett sådant sätt, att förändringarna bli så små som möjligt. Då priserna varit konstanta under så lång tid, att den faktiska produktionen hunnit bli lika med den på lång sikt planerade produktionen, uppnås alltså ett tillstånd av konstant produktion.

Enligt ett antagande i § 2: 2 ha alla lägenheter av samma slag lika livslängd. Om denna är t månader, måste avgången under en viss månad vara lika med produktionen t månader tidigare. Sedan produktionen varit konstant under t månader, blir alltså avgången konstant och lika med produktionen. Därmed uppnås ett tillstånd av konstant tillgång. Denna konstanta tillgång är lika med produktionen multiplicerad med t.

Av det sagda följer, att vi på följande sätt kunna bestämma produktionen och dess fördelning på egnahem och hyreslägenheter.

Beträffande både egnahem och hyreslägenheter gäller, att produktionen är lika med tillgången dividerad med livslängden t. Livslängden t är given. (Den behöver givetvis icke vara lika för de två lägenhetsslagen.) Tillgången kan bestämmas på följande sätt.

Då det stationära jämviktsläget i fråga om priser, produktion och tillgång har uppnåtts, måste tillgång och efterfrågan på lägenheter ständigt vara lika. Efterfrågan kan bestämmas på följande sätt.

Beträffande både egnahem och hyreslägenheter gäller, att efterfrågan är en funktion av egnahemshyran och våningshyran. De

båda efterfrågefunktionerna äro givna. De båda hyrorna kunna bestämmas på följande sätt.

Egnahemshyran är en funktion av priset på nya egnahem. Funktionssambandet (den s. k. E-hyresfunktionen) är givet. Priset på nya egnahem är lika med produktionskostnaden för egnahem, och denna är given.

Våningshyran jämte den s. k. H-värdesfunktionen bestämmer kapitalvärdet av nya hyresfastigheter. H-värdesfunktionen är given. Våningshyran är sådan, att kapitalvärdet för nya hyresfastigheter är lika med produktionskostnaden. (Eftersom vid jämvikt priset på nya hyresfastigheter å ena sidan är lika med kapitalvärdet för sådana fastigheter, å andra sidan är lika med produktionskostnaden, måste nämligen kapitalvärdet vara lika med produktionskostnaden.) Produktionskostnaden är given.

Därmed är efterfrågan, tillgång och produktion bestämda för var och en av de två lägenhetsslagen. Bestämda äro därmed också proportionerna av egnahems- och hyreslägenheter i den totala bostadsproduktionen, vilken enligt antagandena i § 2: 2 är lika med egnahemsproduktionen plus våningsproduktionen.

Algebraiskt kan det stationära jämviktssystemet framställas med följande 10 ekvationer:

$$
\begin{array}{ll}
P_e = S_e/t_e & P_h = S_h/t_h \\
S_e = D_e & S_h = D_h \\
D_e = D_e\,(r_e,\, r_h) & D_h = D_h\,(r_e,\, r_h) \\
r_e = r_e\,(p_e) & v_h = v_h\,(n \cdot r_h) \\
p_e = k_e & v_h = k_h
\end{array}
$$

Givna äro i detta ekvationssystem:

t_e, livslängden för egnahem
t_h, livslängden för hyreslägenheter
$D_e(\,)$, efterfrågefunktionen för egnahem
$D_h(\,)$, efterfrågefunktionen för hyreslägenheter[1]
$r_e(\,)$, E-hyresfunktionen
$v_h(\,)$, H-värdesfunktionen,

[1] I § 8: 2 nedan användes samma symbol för att uttrycka efterfrågan på hyreslägenheter som en funktion icke blott av hyrorna utan även av vissa faktorer, vilka här betraktas som parametrar i efterfrågefunktionen, nämligen priserna på »annan konsumtion» och hushållens konsumtionsutgifter.

n, antalet lägenheter i en hyresfastighet
k_e, produktionskostnaden för egnahem
k_h, produktionskostnaden för hyresfastigheter

Obekanta äro följande 10 storheter:

P_e, produktionen av egnahem
P_h, produktionen av hyreslägenheter
S_e, tillgången på egnahem
S_h, tillgången på hyreslägenheter
D_e, efterfrågan på egnahem
D_h, efterfrågan på hyreslägenheter
r_e, egnahemshyran
r_h, våningshyran ($n \cdot r_h$ är en hyresfastighets hyresvärde)
p_e, priset på nya egnahem
v_h kapitalvärdet av nya hyresfastigheter

Sedan ekvationssystemet blivit löst och produktionskvantiteterna P_e och P_h blivit bestämda, kan man beräkna proportionerna

$$\frac{P_e}{P_e+P_h} \text{ och } \frac{P_h}{P_e+P_h}$$

§ 6. Efterfrågan på egnahem och hyreslägenheter under mindre starkt förenklande antaganden

§ 6: 1. *Förekommande lägenhetsslag och hyror.* Hittills har i detta kapitel antagits, att i varje land endast lägenheter av två slag finnas, nämligen ett slags egnahem och ett slags hyreslägenheter. Denna förenkling har påtagliga nackdelar, då det gäller att diskutera de faktorer, som kunna tänkas påverka efterfrågans fördelning mellan de två lägenhetstyperna. Att t. ex. en höjning av egnahemshyran i förening med en sänkning av våningshyran rimligtvis bör antagas påverka efterfrågan till förmån för hyreslägenheter är visserligen klart, men det är icke utan vidare avgjort, vilka antaganden som böra göras beträffande effekten av vissa andra förändringar, t. ex. en proportionell höjning av båda hyrorna, av inkomstnivån eller av prisnivån för konsumtion an-

nan än bostadsnyttjande. För att teoretiskt kunna diskutera sådana förändringars betydelse för efterfrågans fördelning skola vi i denna paragraf närma oss verkligheten genom att antaga, att både egnahem och hyreslägenheter kunna förekomma i alla tänkbara storlekar, varvid en lägenhets storlek exempelvis definieras såsom lägenhetsytan uttryckt i ytenheter. Därigenom erhålles ett obegränsat antal slag av egnahem och hyreslägenheter. Några kraftiga förenklingar bibehållas dock:

1) Det finns endast två olika *typer* av lägenheter, nämligen dels ägarbegagnade lägenheter i 1-familjsfastigheter (egnahem[1]), dels hyreslägenheter i flerfamiljsfastigheter. Vi bortse alltså fortfarande från t. ex. hyrda 1-familjshus.

2) Alla lägenheter av viss typ och storlek äro av samma slag (i den mening som angives i § 2: 2). Vi bortse alltså fortfarande från olikheter i fråga om utrustning, läge m. m.

3) Egnahemshyrorna å ena sidan och våningshyrorna å andra sidan anpassa sig på ett sådant sätt, att hyran är lika hög för alla lägenheter av samma typ och storlek. Man kan sålunda uttrycka egnahemshyran, r_e, och våningshyran, r_h, som funktioner av respektive lägenhets storlek, x_e resp. x_h:

$$r_e = r_e(x_e) \tag{1}$$

$$r_h = r_h(x_h) \tag{2}$$

§ 6: 2. ***Grundläggande antaganden beträffande ett hushålls val av lägenhetstyp.*** För att belysa vissa faktorer, som kunna påverka ett hushålls val mellan att bo i egnahemslägenhet och att bo i hyreslägenhet utvälja vi ett hushåll, om vilket vi bl. a. antaga följande:

1) Hushållet är inställt på att dess bostad skall utgöras antingen av en egnahemslägenhet som det äger, eller av en hyreslägenhet som det hyr, och det bortser från alla andra möjligheter, t. ex. att dela lägenhet med ett annat hushåll eller att disponera mer än en bostad. På grund av detta antagande behöva vi i det följande taga hänsyn endast till sådana konsumtionskombinationer som tillhöra någon av följande två klasser: 1) de kombina-

[1] Detta är icke en definition av begreppet *egnahem*. Även 2-familjsfastigheter, där den egna lägenheten begagnas av ägaren, räknas ofta som egnahem, men i detta kapitel antaga vi för enkelhets skull, att inga sådana förekomma.

tioner där bostaden är en egnahemslägenhet som hushållet äger, och 2) de kombinationer där bostaden är en hyreslägenhet som hushållet hyr. De kombinationer, som tillhöra den första klassen, kunna betecknas

$$(x_e, y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne})$$

där x_e är egnahemslägenhetens storlek och $y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne}$ äro konsumtionskvantiteterna av alla de varor (nr 1, 2, ... n), som ingå i vad vi här komma att kalla »*annan konsumtion*», dvs. i konsumtion annan än bostadsnyttjande, varvid fotindices e i y_{1e} etc. markera, att varorna konsumeras av ett hushåll, som bor i en egnahemslägenhet. De kombinationer, som tillhöra den andra klassen, betecknas på motsvarande sätt

$$(x_h, y_{1h}, y_{2h}, \ldots y_{nh})$$

Dessa två klasser av konsumtionskombinationer komma för korthets skull i det följande att kallas *egnahemskombinationer* resp. *våningskombinationer*.

2) Priserna på de i »annan konsumtion» ingående varorna nr 1, 2, ... n uppfattas av hushållet såsom givna, m. a. o. oberoende av vilken konsumtionskombination som väljes. Om vi beteckna dem med symbolerna $p_1, p_2, \ldots p_n$, kan den totala konsumtionsutgiften, c, tecknas

$$c = r_e(x_e) + p_1 y_{1e} + p_2 y_{2e} + \cdots p_n y_{ne} \tag{3}$$

om bostaden är en egnahemslägenhet, och

$$c = r_h(x_h) + p_1 y_{1h} + p_2 y_{2h} + \cdots p_n y_{nh} \tag{4}$$

om bostaden är en hyreslägenhet.

3) Hushållet planerar sin konsumtion på så sätt, att det först (med hänsyn till sin inkomst m. m.) bestämmer sig för en viss total konsumtionsutgift, c, och därefter väljer bland de konsumtionskombinationer, som vid de givna hyresfunktionerna och priserna resultera i denna totala konsumtionsutgift. Detta innebär, att det blott väljer mellan dels de egnahemskombinationer som satisfiera ekv. (3), dels de våningskombinationer som satisfiera ekv. (4). Dessa kombinationer komma i det följande att kallas hushållets *konsumtionsalternativ*. De egnahemskombina-

tioner, som satisfiera ekv. (3), kallas *egnahemsalternativ*, de våningskombinationer, som satisfiera ekv. (4) kallas *våningsalternativ*.

För att kunna bestämma, vilket av konsumtionsalternativen hushållet väljer, måste man ha gjort antaganden om hushållets *smak*. Sådana antaganden kunna uttryckas genom att alla tänkbara konsumtionskombinationer ordnas på en *värderingsskala*. Ett antagande, att hushållet skulle föredraga en kombination, A, framför en annan kombination, B, om det på lika villkor kunde välja mellan A och B, uttryckes därvid genom att A placeras högre på värderingsskalan än B. Om två kombinationer placeras lika högt på värderingsskalan, så innebär detta, att de äro *indifferenta* i den meningen, att man ingenting antager om vilken av dem, som hushållet skulle föredraga.

Det konsumtionsalternativ, som ligger högst på värderingsskalan och som hushållet alltså väljer, kallas hushållets *optimala* konsumtionsalternativ eller dess *konsumtionsoptimum*. Om två konsumtionsalternativ ligga lika högt på värderingsskalan (äro indifferenta) och alla de övriga konsumtionsalternativen ligga lägre, är konsumtionsoptimum icke entydigt bestämt, och valet är alltså *obestämt* i den meningen, att våra antaganden icke äro tillräckliga för att man skall kunna bestämma, vilket av de två högsta (»*bästa*») alternativen som väljes.[1]

För att bestämma ett hushålls konsumtionsoptimum (och därmed den lägenhetstyp som det efterfrågar) skola vi i det följande gå så tillväga, att vi först bestämma det egnahemsalternativ, som ligger högst på värderingsskalan (*egnahemsoptimum*), därefter bestämma det våningsalternativ som ligger högst på värderingsska-

[1] Det betyder däremot icke, att hushållet nödvändigtvis skulle, såsom Hicks uttrycker saken, »stay hesitating indefinitely like Burdian's ass». Hicks s. 22. — Ofta ser man ordet »indifferens» e. d. använt i en mindre strängt valhandlingsteoretisk mening än här. Att två kombinationer äro indifferenta betyder sålunda enligt Boulding, att de äro »equally satisfactory» för konsumenten i den meningen, att »if he were asked to choose between the two combinations he would not know which to choose». Kenneth E. Boulding, *Economic Analysis* (New York 1948), s. 747. En liknande definition ger von Stackelberg, då han säger, att »der Haushalt wird, vor die Frage gestellt, welcher der beiden Versorgungslagen [dvs. konsumtionskombinationerna] er den Vorzug geben soll, keine Entscheidung fällen können.» Heinrich von Stackelberg, *Grundlagen der theoretischen Volkwirtschaftslehre* (Bern 1948), s. 110 f. Vi se alltså, att de två sistnämnda författarna knyta definitionen till det sätt, på vilket hushållet skulle svara, om det blev tillfrågat, i stället för att knyta den till det sätt, på vilket hushållet skulle handla, om det faktiskt ställdes inför valet.

lan (*våningsoptimum*) och slutligen avgöra, vilket av dessa alternativ som ligger högst på värderingsskalan och alltså är konsumtionsoptimum.

Detta kan tänkas ske algebraiskt med hjälp av två *värderingsfunktioner* (»nyttofunktioner») — en för egnahemskombinationer:

$$z = z_e(x_e, y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne}) \tag{5}$$

och en för våningskombinationer:

$$z = z_h(x_h, y_{1h}, y_{2h}, \ldots y_{nh}) \tag{6}$$

Att en viss egnahemskombination, E′, ger ett högre värde på z än en annan, E″, betyder att E′ ligger högre på värderingsskalan än E″. Och att en viss våningskombination, H′, ger ett högre värde på z än E′, betyder att H′ ligger högre på värderingsskalan än E′.[1]

Hushållets egnahemsalternativ utgöras av de egnahemskombinationer, som satisfiera ekv. (3). Det av dem, som enligt ekv. (5) ger högst värde på z, är egnahemsoptimum. Hushållets våningsalternativ utgöras av de våningskombinationer, som satisfiera ekv. (4). Det av dem, som enligt ekv. (6) ger högst värde på z är våningsoptimum. Huruvida hushållet föredrager egnahemsoptimum eller våningsoptimum beror på vilket av dessa två värden på z som är högst.

I stället för att på detta sätt algebraiskt bestämma ett hushålls val av lägenhetstyp skola vi i det följande använda oss av en grafisk metod.

§ 6: 3. *Diagrammens koordinater.* Då ett hushålls val av lägenhetstyp (egnahems- eller hyreslägenhet) skall diskuteras grafiskt, är det lämpligt att hålla isär de två klasserna av konsumtionskombinationer genom att till en början tänka sig, att två diagram ritas: ett för egnahemskombinationerna (*egnahemsdiagrammet*) och ett för våningskombinationerna (*våningsdiagrammet*). (Senare skola de två diagrammen kombineras till ett.)

[1] Att t. ex. H′ ger ett dubbelt så stort värde på z som E′ betyder däremot ingenting utöver det redan sagda — att H′ ligger högre på värderingsskalan än E′. Man kan lika väl framställa värderingsskalan med hjälp av ett annat funktionspar, enligt vilket H′ ger ett tre gånger så stort värde på z som E′. Det enda väsentliga är, att alla konsumtionskombinationer komma i samma ordning på värderingsskalan enligt båda funktionsparen. Se t. ex. Hicks s. 306 f.

På egnahemsdiagrammet väljes lägenhetens storlek (yta), x_e, som abskissa. Som ordinata väljes vad vi komma att kalla *kvantiteten av »annan konsumtion»*, y_e. Denna kvantitet är definierad såsom utgiften för »annan konsumtion», u_e, dividerad med ett prisindextal för »annan konsumtion», p:

$$y_e = u_e/p \tag{7}$$

På motsvarande sätt väljas x_h och y_h till koordinater på våningsdiagrammet, varvid

$$y_h = u_h/p \tag{8}$$

Eftersom

$$u_e = p_1 y_{1e} + p_2 y_{2e} + \cdots p_n y_{ne} \tag{9}$$

$$u_h = p_1 y_{1h} + p_2 y_{2h} + \cdots p_n y_{nh} \tag{10}$$

gäller, att

$$y_e = \frac{p_1}{p} y_{1e} + \frac{p_2}{p} y_{2e} + \cdots \frac{p_n}{p} y_{ne} \tag{11}$$

$$y_h = \frac{p_1}{p} y_{1h} + \frac{p_2}{p} y_{2h} + \cdots \frac{p_n}{p} y_{nh} \tag{12}$$

Vid definitionen av prisindextalet p har man formellt mycket stor frihet. Endast följande två krav måste vara uppfyllda:

1) Om alla priserna p_1, p_2, ... p_n äro konstanta men utgiften för »annan konsumtion», u_e resp. u_h, varierar, skall kvantiteten av »annan konsumtion», y_e resp. y_h, variera proportionellt mot utgiften. Ett tillräckligt villkor för detta är, att p är konstant, då alla priserna p_1, p_2, ... p_n äro konstanta. Se ekv. (7) och (8).

2) Om alla priserna p_1, p_2, ... p_n variera proportionellt mot varandra, skola de i ekv. (11) och (12) ingående koefficienterna p_1/p, p_2/p, ... p_n/p (i det följande kallade *relativa priser*) vara konstanta. Ett tillräckligt villkor för detta är, att en proportionell förändring i alla priserna p_1, p_2, ... p_n medför en därmed proportionell förändring i p, så att t. ex. p fördubblas, om alla de nämnda priserna fördubblas. (Detta andra villkor innesluter också det första — att p är konstant, då priserna äro konstanta.)

Av det sagda följer, att det formellt icke skulle möta något hinder att definiera p som priset på en enda vara, t. ex. p_n. Det relativa priset på varan nr n skulle då bliva lika med 1, och de

övriga relativa priserna skulle bliva p_1/p_n osv. Här skola vi emellertid icke definiera p på detta sätt. I stället skall det antagas vara definierat på ett sådant sätt, att det utgör ett rimligt uttryck för *prisnivån för »annan konsumtion»*. Det kommer också i det följande att betecknas med denna term. Det *relativa priset* på en vara, t. ex. p_1/p, är därmed definierat som varans absoluta pris i förhållande till prisnivån för »annan konsumtion». Några synpunkter på definitionen av prisnivån för »annan konsumtion», p, givas i § 7 nedan.

§ 6: 4. ***Innebörden av en punkt på ett diagram. Punktens läge på värderingsskalan.*** I det följande skall hushållets val mellan olika konsumtionskombinationer uttryckas såsom ett val mellan olika punkter på de två diagrammen. En konsumtionskombinations läge på värderingsskalan är dock icke bestämd i och med att lägenhetstypen, egnahems- eller hyreslägenhetens storlek (x_e resp. x_h) och kvantiteten av »annan konsumtion» (y_e resp. y_h) äro givna. Ty mot varje värde på exempelvis y_e svarar ett obegränsat antal kombinationer av de varor, som kunna ingå i »annan konsumtion», nämligen alla de kombinationer ($y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne}$), som vid det givna värdet på y_e satisfiera ekv. (11) ovan. En övergång från en av dessa kombinationer till en annan kan uppenbarligen medföra en förändring i läget på värderingsskalan — m. a. o. en förändring av värdet på z i ekv. (5).

Bland de nämnda kombinationerna ($y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne}$) finnas emellertid en eller flera, som vid given bostad äro *optimala* — som m. a. o. åt egnahemskombinationen ($x_e, y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne}$) ge högsta möjliga läge på värderingsskalan —, och då vi i det följande tala om en egnahemskombination (x_e, y_e) eller om en punkt (x_e, y_e) på egnahemsdiagrammet, är det underförstått, att kombinationen ($y_{1e}, y_{2e}, \ldots y_{ne}$) av de i »annan konsumtion» ingående varorna är optimal i denna mening. Därmed är konsumtionskombinationens (punktens) läge på värderingsskalan bestämd, förutsatt att de i ekv. (11) ingående relativa priserna äro givna. En förändring i de absoluta priserna vid konstanta prisrelationer medför ingen förändring i punktens innebörd. Men om de relativa priserna förändras, erhålles en ny uppsättning av kombinationer ($y_{1e}, y_{2e} \ldots y_{ne}$) som satisfiera ekv. (11), och därmed erhålles i allmänhet också nya optimala kombinationer med ett annat läge på värderingsskalan.

Detsamma gäller, mutatis mutandis, om en punkt (x_h, y_h) på våningsdiagrammet.

Sedan nu innebörden av en punkt på ett diagram blivit definierad så, att dess läge på värderingsskalan är fixerat, skola vi för vart och ett av diagrammen först bestämma de punkter som hushållet väljer mellan (egnahems- resp. våningsalternativen) och därefter undersöka, vilket av dessa alternativ som ligger högst på värderingsskalan — som m. a. o. utgör egnahems- resp. våningsoptimum.

§ 6: 5. *Alternativlinjerna.* Av ekv. (7) följer, att utgiften för »annan konsumtion», u_e, kan skrivas py_e, då bostaden är en egnahemslägenhet. Om denna utgift lägges till utgiften för bostad, erhålles den totala konsumtionsutgiften, som alltså kan skrivas

$$c = r_e(x_e) + py_e \tag{13}$$

Analogt erhålles

$$c = r_h(x_h) + py_h \tag{14}$$

om bostaden är en hyreslägenhet. Enligt antagandet nr 3 i § 6: 2 bestämmer sig hushållet först för en viss total konsumtionsutgift, c, och väljer därefter endast mellan de egnahemskombinationer (x_e, y_e) som satisfiera ekv. (13) och de våningskombinationer (x_h, y_h) som satisfiera ekv. (14).

Ekv. (13) motsvaras av en linje på egnahemsdiagrammet. Eftersom punkterna på denna linje representera egnahemsalternativ (dvs. egnahemskombinationer mellan vilka hushållet väljer), kallas linjen i det följande *alternativlinjen för egnahem.*

Detsamma gäller, mutatis mutandis, om ekv. (14), som motsvaras av *alternativlinjen för hyreslägenheter.*[1]

Av det följande kommer att framgå, att analysen underlättas, om alternativlinjerna äro räta linjer. Här skall denna förenkling

[1] Termen *alternativlinje* har valts efter åtskillig tvekan. På tyska har termen »Bilanzgerade» använts av VON STACKELBERG, a. a., s. 125. På engelska har termen »price-line» använts av HICKS, a. a., s. 17, och även av GEORGE J. STIGLER, *The Theory of Price* (New York 1947), s. 73. I Sverige har man ibland använt termen »inkomstlinje», »isoinkomstlinje» eller »isoutgiftslinje». Men vad linjen avser är ju konsumtionskombinationer som hushållet antages välja mellan vid givet prisläge och given utgift. Den är m. a. o. en iso-pris-och-utgifts-linje. En sådan term vore dock alltför klumpig. Som en relativt lyckad engelsk term förefaller mig »opportunity line», som användes av BOULDING, a. a., s. 747. En ordagrann svensk översättning därav, »möjlighetslinje», skulle eventuellt kunna användas i st. f. »alternativlinje».

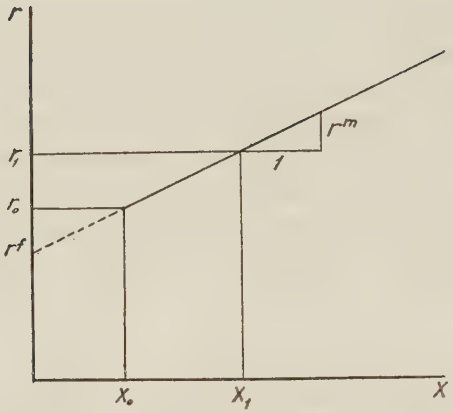


Fig. 6. Hyran, r, antages vara en lineär funktion av lägenhetens storlek, x:

$$r = r^f + r^m x$$

På figuren anger x_0 den minsta förekommande lägenhetsstorleken, vilket är anledningen till att linjen har streckats för x-värden understigande x_0. Den lägsta förekommande hyran, r_0, är alltså större än r^f, som här kallas *hyrans fasta del.* Om lägenhetsstorleken ökas med en enhet, t. ex. från x_1 till $x_1 + 1$, ökas hyran med r^m, som är funktionens derivata och kallas *marginalhyra.*

uppnås genom antagandet, att egnahemshyran, r_e, och våningshyran, r_h, äro lineära funktioner av lägenhetsytan, x_e resp. x_h:

$$r_e(x_e) = r_e^f + r_e^m x_e \tag{15}$$

$$r_h(x_h) = r_h^f + r_h^m x_h \tag{16}$$

I dessa uttryck beteckna r_e^f och r_h^f *fasta hyresdelar*, som antagas gälla för mycket små egnahems- resp. hyreslägenheter, medan r_e^m och r_h^m beteckna de *marginalhyror*, varmed egnahems- resp. våningshyran ökas, om lägenhetens storlek ökas med en ytenhet. Marginalhyrorna såväl som de fasta hyresdelarna antagas vara konstanta, dvs. oberoende av lägenhetsstorleken, x_e resp. x_h. Se *fig. 6.* För hyreslägenheter antages den fasta hyresdelen vara mindre men marginalhyran större än för egnahem. En hyreslägenhet är alltså billigare än en lika stor egnahemslägenhet, om lägenheternas storlek ($x_e = x_h$) är liten, men då storleken kommer över en viss gräns, är hyreslägenheten dyrare än egnahemslägenheten.[1]

[1] Enligt civilingenjör Harry Bernhard, Bostadsstyrelsen, torde dessa antaganden utgöra en så pass god approximation till verkligheten, att de kunna försvaras i en framställning, som icke gör anspråk på att vara mer än en schematisk illustration. Samtal 16.12. 1948.

Av ekv. (15) och (16) följer, att alternativlinjernas ekvationer, (13) och (14), kunna skrivas på följande sätt:

$$y_e = \frac{c - r_e^f}{p} - \frac{r_e^m}{p} x_e \tag{17}$$

$$y_h = \frac{c - r_h^f}{p} - \frac{r_h^m}{p} x_h \tag{18}$$

Alternativlinjerna äro alltså räta linjer, som falla från vänster till höger.

§ 6: 6. *Indifferenskurvorna och konsumtionsvalet.* Innan man kan bestämma det alternativ (den punkt på en alternativlinje), som hushållet väljer, måste vissa antaganden ha gjorts beträffande konsumtionskombinationernas (punkternas) ordningsföljd på hushållets värderingsskala. Dessa antaganden skola här uttryckas med hjälp av två system av indifferenskurvor — ett för egnahemsdiagrammet och ett för våningsdiagrammet. Med en *indifferenskurva* genom en punkt, (x_e', y_e') eller (x_h', y_h'), på något av dessa diagram menas därvid den geometriska orten för alla de punkter på diagrammet, som ligga lika högt på värderingsskalan som (x_e', y_e') resp. (x_h', y_h') — som m. a. o. äro indifferenta med denna punkt.[1]

Indifferenskurvornas utseenden och lägen i förhållande till varandra äro uppenbarligen beroende av värderingsskalans beskaffenhet. Vi antaga, att följande gäller om egnahemskombinationernas ordningsföljd på värderingsskalan, och att, mutatis mutandis, detsamma gäller om våningskombinationernas ordningsföljd. (Kurvorna få då den karaktär, som antydes på *fig. 7.*)

1) Om man på diagrammet ökar en av koordinaterna, x_e (lägenhetens storlek) eller y_e (kvantiteten av »annan konsumtion»), utan att minska den andra, så erhåller punkten (x_e, y_h) ett högre läge på värderingsskalan, vilket också kan uttryckas så, att den kommer på en högre indifferenskurva.

2) Om man på diagrammet ökar y_e utan att öka x_e, så blir lutningen av den indifferenskurva, som går genom punkten (x_e, y_e) allt starkare. Detta betyder, att den minskning i lägenhetens storlek (x_e), som hushållet skulle vara villigt att medgiva för att

[1] Jfr von Stackelberg s. 111.

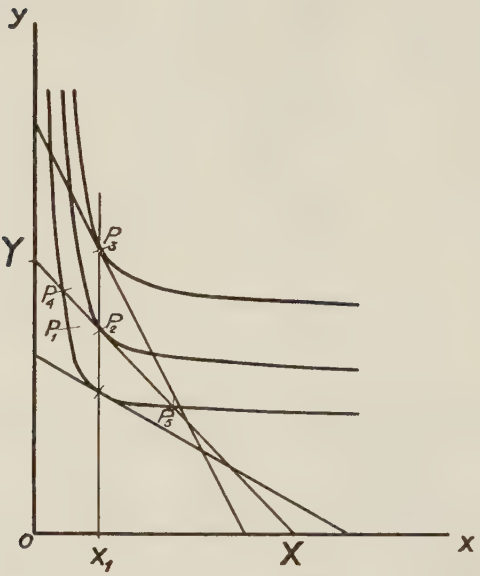


Fig. 7. De tre kroklinjerna på figuren äro exempel på indifferenskurvor i ett egnahemsdiagram eller i ett våningsdiagram. Kurvskarans karaktär är bestämd av antagandena i § 6: 6. Enligt antagande nr 1 gäller, att punkten (x, y) förflyttas till en högre indifferenskurva, om den ena koordinaten ökas utan att den andra minskas, t. ex. om punkten förflyttas från P_1 till P_2 eller P_3 eller från P_2 till P_3. För att en punkt skall stanna på samma indifferenskurva, då den ena koordinaten ökas, måste alltså den andra minskas. Detta innebär, att kurvans y-koordinat minskas, då dess x-koordinat ökas, och att kurvan alltså faller från vänster till höger. Det innebär också, att x-koordinaten minskas, då y-koordinaten ökas. Då y ökas, samtidigt som x minskas, blir enligt antagande nr 2 kurvans lutning allt starkare. Kurvan är m. a. o. konvex mot origo. (Detta förhållande har kallats »the principle of Diminishing Marginal Rate of Substitution». Hicks s. 20 f.) Av antagande nr 2 följer dessutom, att en lodrät linje, $x = x'$, för växande värde på y skär indifferenskurvor, vilkas lutning i skärningspunkten är allt starkare. Se de tre tangenterna på figuren. Enligt antagande nr 3 träffa indifferenskurvorna icke någon av axlarna.

Hushållets alternativlinje, dvs. den geometriska orten för alla de punkter på diagrammet, som hushållet väljer mellan, är enligt § 6: 5 en rät linje, som faller från vänster till höger. Om t. ex. linjen YX är hushållets alternativlinje, representeras egnahems- resp. våningsoptimum av punkten P_2, där YX tangerar en indifferenskurva. Alla andra punkter på YX, t. ex. P_4 och P_5, ligga nämligen lägre på värderingsskalan än P_2. Allmänt kan sägas, att det alternativ, som ligger högst på värderingsskalan, representeras av den punkt, där alternativlinjen tangerar en indifferenskurva.

i utbyte kunna öka »annan konsumtion» (y_e) med en viss kvantitet, blir allt mindre, om y_e ökas och x_e samtidigt minskas eller är konstant.

3) Om både x_e' och y_e' äro större än noll, träffar den indifferenskurva, som går genom punkten (x_e', y_e'), icke någon av koordinat-

systemets axlar. Detta betyder, att hushållet icke till något pris skulle vilja minska vare sig bostaden, x_e, eller »annan konsumtion», y_e, till noll.

Som framgår av texten till fig. 7, följer av antagande nr 1 och 2 bl. a., att indifferenskurvorna falla nedåt från vänster till höger och äro konvexa mot origo. Enligt antagande nr 3 träffa de icke någon av axlarna. Eftersom vi i § 6: 5 antogo, att alternativlinjen är en rät linje, som faller från vänster till höger, följer, att den yttersta (och alltså på värderingsskalan högsta) av alla tänkbara indifferenskurvor, som träffa alternativlinjen, endast träffar denna linje i en tangeringspunkt. Denna punkt representerar egnahemsoptimum. Eftersom alternativlinjen icke tangerar en indifferenskurva i någon annan punkt, är egnahemsoptimum alltså entydigt bestämt som det alternativ, vilket representeras av den punkt, vari alternativlinjen tangerar en indifferenskurva.

Under de här antagna förutsättningarna kan man vid givna alternativlinjer, givna indifferenskurvor och given värderingsskala gå tillväga på följande sätt för att avgöra, om ett hushåll väljer en egnahemslägenhet eller en hyreslägenhet som bostad. Först bestämmes egnahemsoptimum genom att man på egnahemsdiagrammet bestämmer den punkt där alternativlinjen tangerar en indifferenskurva. Därefter bestämmes våningsoptimum på motsvarande sätt med hjälp av våningsdiagrammet. Slutligen avgöres, vilket av dessa två alternativ — egnahems- eller våningsalternativet — som ligger högst på värderingsskalan.

§ 6: 7. *Kombination av de två diagrammen.* Hittills har förutsatts, att två diagram ritas: ett för egnahemskombinationerna och ett för våningskombinationerna. Emellertid kan man tänka sig de två diagrammen kombinerade till ett. Varje punkt på detta diagram representerar två konsumtionskombinationer: en egnahemskombination och en våningskombination. Vidare innehåller diagrammet två system av indifferenskurvor och två alternativlinjer.

En indifferenskurva för egnahem, I_e, kommer här att sägas vara *indifferent* med en indifferenskurva för hyreslägenheter, I_h, om de egnahemskombinationer, som representeras av punkter på I_e, äro indifferenta med de våningskombinationer som representeras av punkter på I_h. På det kombinerade diagrammet kan man markera, att två indifferenskurvor äro indifferenta, genom

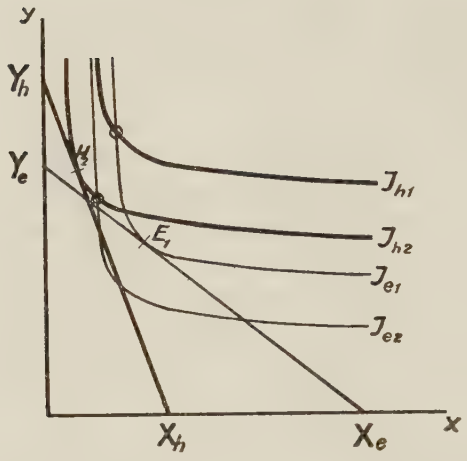


Fig. 8. I_{h1} och I_{h2} äro indifferenskurvor för hyreslägenheter. I_{e1} och I_{e2} äro indifferenskurvor för egnahem. Att två indifferenskurvor äro indifferenta markeras dels genom att de erhålla samma fotindexnummer, dels genom att (förutsatt att de skära varandra) en ring sättes omkring skärningspunkten. Se t. ex. I_{h1} och I_{e1}.

Y_hX_h är alternativlinjen för hyreslägenheter. Y_eX_e är alternativlinjen för egnahem. Den förra börjar högre upp på y-axeln och har en starkare lutning än den senare, så att de två linjerna skära varandra. Detta beror på följande: Enligt antagandena i § 6: 5 är en alternativlinjes ekvation av formen

$$y = \frac{c - r^t}{p} - \frac{r^m}{p} x$$

Den totala konsumtionsutgiften, c, och prisnivån för »annan konsumtion», p, äro lika för egnahems- och våningsalternativ. Men hyrans fasta del, r^t, är mindre för hyreslägenheter än för egnahem, vilket medför, att alternativlinjen för hyreslägenheter börjar högre upp på y-axeln än den för egnahem. Och marginalhyran, r^m, är större för hyreslägenheter än för egnahem, vilket medför, att alternativlinjen för hyreslägenheter får en starkare lutning än den för egnahem. Strängt taget börja alternativlinjerna icke på y-axeln utan först där x (lägenhetens storlek) har ett visst positivt värde. Vi ha nämligen antagit, att hushållet icke räknar med möjligheten att vara helt utan bostad.

Alternativlinjen för hyreslägenheter (Y_hX_h) tangerar en indifferenskurva för hyreslägenheter (I_{h2}) i punkten H_2, som alltså representerar våningsoptimum. Alternativlinjen för egnahem (Y_eX_e) tangerar en indifferenskurva för egnahem (I_{e1}) i punkten E_1, som alltså representerar egnahemsoptimum. E_1 ligger på indifferenskurvan I_{e1} och är alltså indifferent med våningskombinationerna på kurvan I_{h1}. Dessa i sin tur föredragas framför H_2, som ligger på den lägre indifferenskurvan I_{h2}. Alltså föredrages E_1 framför H_2 och är konsumtionsoptimum.

att giva dem samma nummer. Om t. ex. en indifferenskurva för egnahem betecknas med I_{e1}, betecknas den därmed indifferenta kurvan för hyreslägenheter med I_{h1}. Om två indifferenta kurvor skära varandra, kan man ytterligare markera indifferensen genom att sätta en ring omkring skärningspunkten. Se *fig. 8.*

Beträffande de två alternativlinjerna på ett kombinerat diagram följer av antagandena i § 6: 5, att de ha den karaktär, som

antydes av de två lutande räta linjerna på fig. 8. För små värden på x (dvs. vid liten lägenhetsyta) ligger alternativlinjen för hyreslägenheter ovanför den för egnahem. Detta beror på att hyrans fasta del är mindre för hyreslägenheter än för egnahem, så att hushållet får mer över till »annan konsumtion», y, om det väljer en liten hyreslägenhet än om det väljer en lika liten egnahemslägenhet. Men alternativlinjen för hyreslägenheter lutar starkare än den för egnahem, så att den vid ett visst värde på x skär alternativlinjen för egnahem och vid högre x-värden ligger nedanför denna. Detta beror på att marginalhyran är större för hyreslägenheter än för egnahem och stora hyreslägenheter därför bli dyrare än lika stora egnahem och alltså ge mindre utrymme åt »annan konsumtion», y.

För att avgöra, om hushållet väljer att bo i egnahemslägenhet eller i hyreslägenhet kunna vi nu gå tillväga på följande sätt. Först bestämmes den indifferenskurva för egnahem, som tangeras av alternativlinjen för egnahem. Därefter bestämmes den indifferenskurva för hyreslägenheter, som tangeras av alternativlinjen för hyreslägenheter. Slutligen avgöres, vilken av de två indifferenskurvorna som ligger högst på värderingsskalan. Om (såsom är fallet på fig. 8) den förra ligger högst, väljes en egnahemslägenhet; om den senare ligger högst, väljes en hyreslägenhet. Skulle däremot de två indifferenskurvorna vara indifferenta, framgår det icke av diagrammet, vilket alternativ som väljes.

§ 6: 8. ***Huru förändringar i värderingsskalan eller i de relativa priserna för »annan konsumtion» kunna påverka valet av bostad.*** De två systemen av indifferenskurvor på ett kombinerat diagram äro ett uttryck för hushållets värderingsskala, och av § 6: 4 framgår, att deras beskaffenhet också är beroende av de relativa priserna för »annan konsumtion». Förändringar i indifferenskurvorna kunna alltså uppstå dels genom förändringar i värderingsskalan, dels genom förändringar i de nämnda relativa priserna.

En förändring i indifferenskurvorna kan påverka hushållets val av lägenhetstyp. Antag t. ex., att i utgångsläget egnahemsoptimum och våningsoptimum äro indifferenta, så att valet är obestämt, men att indifferenskurvorna för egnahem därefter förskjutas utåt (från origo). Detta innebär, att egnahemsoptimum kommer att ligga lägre på värderingsskalan än våningsoptimum och att hushållet alltså väljer att bo i hyreslägenhet. (Se *fig. 9.*) En

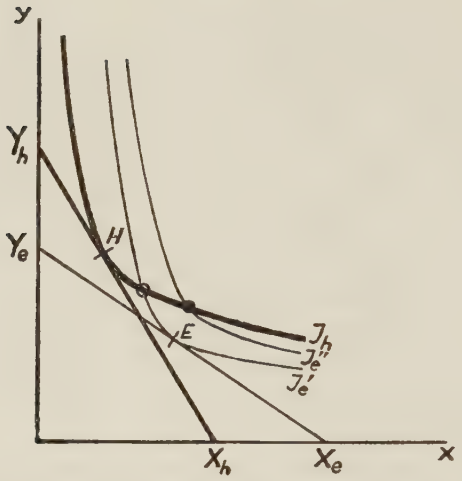


Fig. 9. Alternativlinjen för hyreslägenheter, Y_hX_h, tangerar indifferenskurvan I_h för hyreslägenheter i punkten H. Alternativlinjen för egnahem, Y_eX_e, tangerar indifferenskurvan I_e' för egnahem i punkten E. I utgångsläget är I_e' indifferent med I_h, vilket markeras genom en ring omkring skärningspunkten. Egnahemsoptimum, E, är alltså indifferent med våningsoptimum, H. Men därefter inträder en sådan förändring i värderingsskalan eller de relativa priserna, att den med I_h indifferenta kurvan för egnahem flyttas från I_e' till den längre ut på diagrammet belägna I_e'', vilket markeras genom en fylld cirkel omkring skärningspunkten mellan I_h och I_e''. Punkten E anger fortfarande egnahemsoptimum, men den ligger lägre på värderingsskalan än egnahemskombinationerna på kurvan I_e'', som i sin tur äro indifferenta med våningsoptimum, H. Efter förändringen väljer hushållet alltså att bo i hyreslägenhet.

sådan förskjutning utåt av indifferenskurvorna för egnahem i förhållande till dem för hyreslägenheter kan uppstå genom att på hushållets värderingsskala egnahemskombinationerna sjunka i förhållande till hyreskombinationerna (exempelvis på grund av att barnen bli vuxna och flytta från föräldrahemmet). Den kan också uppstå genom att de relativa priserna stiga för varor som äro komplementära i förhållande till egnahem, eller sjunka för varor som äro komplementära i förhållande till hyreslägenheter.

Det är icke säkert, att en förändring av indifferenskurvorna är av den enkla beskaffenheten, att de nya kurvorna för exempelvis egnahem komma att ligga helt utanför eller helt innanför de gamla. Det kan nämligen tänkas, att de nya indifferenskurvorna skära de gamla. Om detta är fallet, kan effekten med avseende på val av lägenhetstyp gå i olika riktningar allt efter alternativlinjernas lägen. Ett exempel på detta visas på *fig. 10.* (För enkelhets skull antages där, att de två alternativlinjerna sammanfalla.)

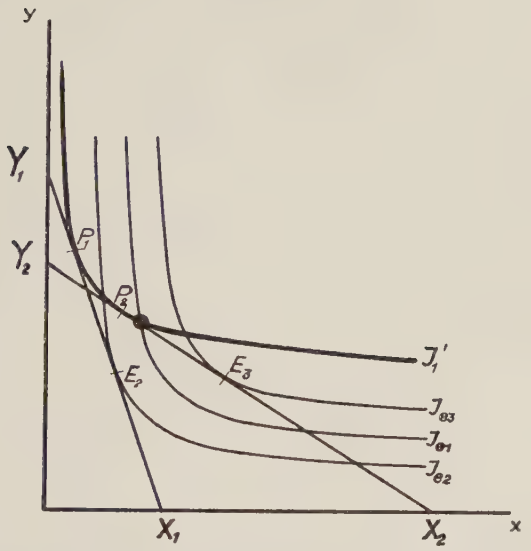


Fig. 10. Det antages att kurvan I_1' i utgångsläget representerar två sinsemellan indifferenta indifferenskurvor — en för egnahem och en för hyreslägenheter. Vidare antages för enkelhets skull, att alternativlinjen för egnahem sammanfaller med den för hyreslägenheter. Denna kombinerade alternativlinje kan utgöras av linjen Y_1X_1. Vid annan inkomst och andra hyror kan den utgöras av linjen Y_2X_2. (Obs. att de två linjerna icke utgöra två samtidigt existerande alternativlinjer — en för egnahem och en för hyreslägenheter — såsom exempelvis fallet är med de två linjerna på fig. 9.) Om Y_1X_1 är alternativlinje, representeras både egnahemsoptimum och våningsoptimum av P_1 och dessa två alternativ äro indifferenta. Om Y_2X_2 är alternativlinje gäller motsvarande för P_2. I båda fallen är således hushållets val av lägenhetstyp obestämt. Vi antaga nu att en sådan förändring inträffar, att I_1' fortfarande är en indifferenskurva för hyreslägenheter, men att den därmed indifferenta kurvan för egnahem flyttas till I_{e1}, något som markeras med en fylld cirkel omkring skärningspunkten mellan I_1' och I_{e1}. Om Y_1X_1 är alternativlinje, flyttas egnahemsoptimum då från P_1 till E_2 på indifferenskurvan I_{e2} och kommer alltså lägre på värderingsskalan än våningsoptimum, som fortfarande är P_1. Resultatet blir alltså att hushållet väljer en hyreslägenhet. Om däremot Y_2X_2 är alternativlinje, flyttas egnahemsoptimum till E_3 på indifferenskurvan I_{e3} och kommer alltså högre på värderingsskalan än våningsoptimum, som fortfarande är P_2. Resultatet blir alltså det motsatta, nämligen att hushållet väljer en egnahemslägenhet.

§ 6: 9. *Faktorer, som kunna påverka alternativlinjerna.* I § 6: 8 diskuterades huru förändringar i indifferenskurvorna kunna påverka ett hushålls val, då alternativlinjerna äro oförändrade. I det följande skola vi i stället diskutera, huru förändringar i alternativlinjerna kunna påverka valet, då indifferenskurvorna äro oförändrade. Först skola vi dock undersöka, huru alternativlinjerna påverkas av olika faktorer.

Med en mindre omformulering av ekv. (17) och (18) i § 6: 5 kunna vi teckna de två alternativlinjernas ekvationer:

$$y_e = \frac{c}{p} - \frac{r_e^f}{p} - \frac{r_e^m}{p} x_e \tag{19}$$

$$y_h = \frac{c}{p} - \frac{r_h^f}{p} - \frac{r_h^m}{p} x_h \tag{20}$$

De parametrar, som påverka alternativlinjerna äro alltså: c (den totala konsumtionsutgiften, som i sin tur bl. a. är beroende av hushållets inkomst), r_e^f och r_h^f (hyrans fasta del för egnahem resp. hyreslägenheter), r_e^m och r_h^m (marginalhyran för egnahem resp. hyreslägenheter) samt p (prisnivån för »annan konsumtion»). I det följande skall diskuteras, huru förändringar i dessa parametrar kunna påverka hushållets val av lägenhetstyp.

§ 6: 10. *Huru en inkomstförändring kan påverka valet.* Då vi i det följande diskutera huru förändringar i ett hushålls alternativlinjer kunna påverka valet av lägenhetstyp, antaga vi till en början, att varje indifferenskurva för egnahem sammanfaller med den därmed indifferenta kurvan för hyreslägenheter. Detta innebär att en egnahemskombination (x_e, y_e) och en våningskombination (x_h, y_h) äro indifferenta, om de två kombinationerna äro lika med avseende på både lägenhetsstorleken ($x_e = x_h$) och kvantiteten av »annan konsumtion» ($y_e = y_h$). Ett sådant fall visas på *fig. 11.*

För att avgöra, huru en inkomstförändring kan påverka valet av lägenhetstyp, antaga vi, att de två alternativlinjerna i utgångsläget äro sådana att egnahemsoptimum och våningsoptimum äro indifferenta. (Punkterna E_1 och H_1 på fig. 11.) Figuren visar, att under våra förutsättningar en inkomstminskning (som antages medföra en minskning av konsumtionsutgiften c) resulterar i att en hyreslägenhet väljes. (Våningsoptimum, H_2, ligger på en högre indifferenskurva än egnahemsoptimum, E_3.) Den visar också, att en inkomstökning (som antages medföra en ökning av c) resulterar i att en egnahemslägenhet väljes. (Egnahemsoptimum, E_5, ligger på en högre indifferenskurva än våningsoptimum, H_4.)

Figuren antyder också, huru en inkomstförändring påverkar bostadens storlek. (Se linjerna HH_1 och E_1E.) Vid liten inkomst väljes en hyreslägenhet av viss storlek. Då inkomsten växer, ökas hyreslägenhetens storlek ända till den punkt, där egnahems-

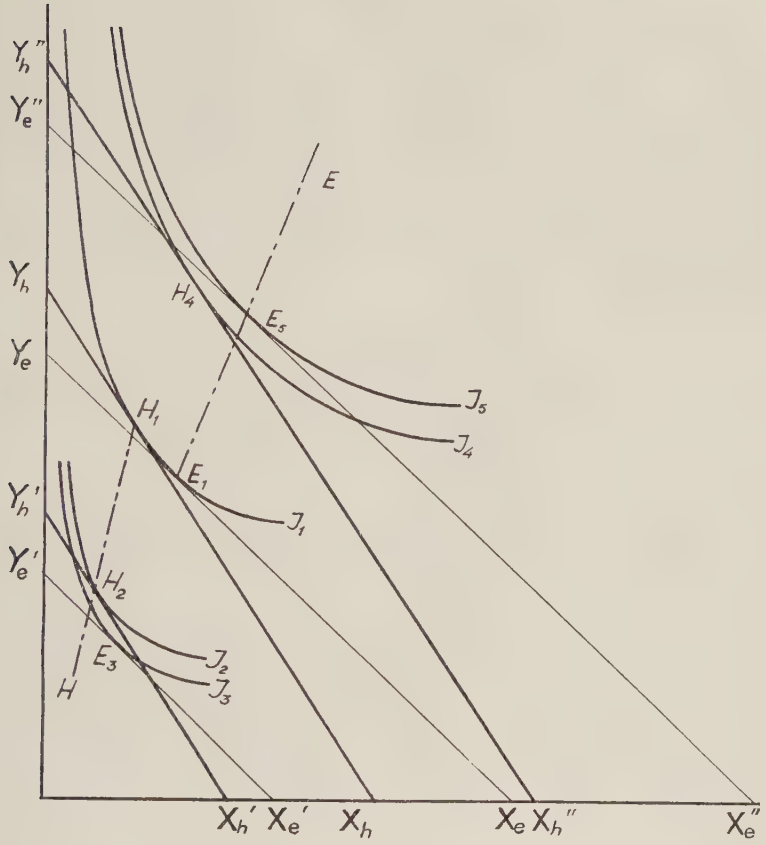


Fig. 11. Kurvorna I_1, I_2, ... I_5 äro indifferenskurvor, som äro gemensamma för egnahem och hyreslägenheter i den meningen, att t. ex. I_1 utgör både en indifferenskurva för egnahem (I_{e1}) och en därmed indifferent kurva för hyreslägenheter (I_{h1}). I utgångsläget äro Y_eX_e och Y_hX_h alternativlinjer för egnahem resp. hyreslägenheter. Egnahemsoptimum, E_1, och våningsoptimum, H_1, äro då indifferenta.

Hur alternativlinjerna ändras vid en minskning av hushållets totala konsumtionsutgift, c, framgår av ekv. (19) och (20): Med bibehållen lutning, r_e^m/p resp. r_h^m/p, sänkas båda linjerna lika mycket, så att skärningspunkten dem emellan bibehåller samma x-värde. Enligt figuren kommer hushållet då att föredraga våningsoptimum, H_2, framför egnahemsoptimum, E_3. (I_2 ligger nämligen högre på värderingsskalan än I_3.) En inkomstökning har motsatt effekt: Hushållet föredrager egnahemsoptimum, E_5, som ligger på en högre indifferenskurva, I_5, än våningsoptimum, H_4, som ligger på indifferenskurvan I_4.

Linjerna HH_1 och E_1E utgöra tillsammans ett slags bruten Engel-kurva. Deras x-värden angiva, hur bostadens (hyres- resp. egnahemslägenhetens) storlek ökas, då alternativlinjerna förflyttas uppåt med bibehållen lutning.

optimum är indifferent med våningsoptimum. Vid denna inkomstnivå sker en övergång från en hyreslägenhet av viss storlek till en något större egnahemslägenhet. (E_1 har större x-värde än

H_1.)[1] Då inkomsten ökas ytterligare, växer egnahemslägenhetens storlek.[2]

Eftersom sålunda 1) hushållet väljer en större lägenhet, ju större dess inkomst är, och 2) årskostnaden för en egnahemslägenhet i förhållande till hyran för en lika stor hyreslägenhet är mindre, ju större lägenheten är, förefaller det naturligt att — såsom figuren visar — en inkomstökning verkar till förmån för egnahem. I § 6: 14 nedan skall dock visas, att undantag från regeln äro tänkbara.

§ 6: 11. *Huru hyresförändringar kunna påverka valet.* Sedan vi i föregående moment visat, huru ett hushålls val mellan de två lägenhetstyperna kan påverkas av en förändring i dess totala konsumtionsutgift, *c*, som i sin tur tänkes framkallad av en förändring i hushållets inkomst, skola vi nu undersöka, huru detta val kan påverkas av förändringar i egnahems- och våningshyrorna. Därvid bibehålla vi det i föregående moment införda antagandet,

[1] Förhållandet att hushållet ökar bostadens storlek, då det övergår från hyreslägenhet till egnahemslägenhet torde stämma med allmän erfarenhet. Enligt diagrammet skulle saken bero på att alternativlinjens lutning är svagare (m. a. o. att marginalhyran är mindre) för egnahem än för hyreslägenheter. I verkligheten kunna dock även andra faktorer tänkas spela in. Att den nyblivne villaägaren vanligen höjer sin bostadsstandard och ökar sina bostadskostnader, då han flyttar till sin villa, skulle sålunda enligt Ratcliff sammanhänga med att han kräver en bättre utrustning i det hem han själv äger än den han var villig att godtaga i en hyrd lägenhet. Richard U. Ratcliff, *Urban Land Economics* (Madison, Wis., 1946, stencilerat utkast), chap. IV, s. 103. Jfr punkterna H_1 och E_1 i fig. 18, § 6: 14 nedan.

[2] Det tämligen självklara förhållandet, att både den optimala egnahemsstorleken och den optimala våningsstorleken ökas, då inkomsten ökas, följer av antagande nr 2 i § 6: 6. Detta antagande säger nämligen, att om man på ett egnahems- eller våningsdiagram ökar y utan att öka x, blir lutningen av den indifferenskurva, som går genom punkten (x, y), allt starkare. (Se fig. 7 i § 6: 6.) För att lutningen skall bli oförändrad, då y ökas, måste alltså även x ökas. Därav följer, att den geometriska orten för tangeringspunkterna mellan indifferenskurvorna och alla räta linjer av viss lutning är en linje, vars x-värde växer för växande värde på y. Ett exempel på en geometrisk ort av detta slag är den s. k. *Engel-kurvan* (på engelska ofta benämnd »income-consumption curve», t. ex. Hicks s. 27), som anger, hur egnahems-, resp. våningsoptimum förflyttas vid växande total konsumtionsutgift, *c*. — Men under andra förutsättningar, nämligen om bostadsnyttjandet vore en s. k. »inferior good» (Hicks s. 28) eller »poor man's good» (Boulding s. 755—757) i förhållande till »annan konsumtion», skulle motsatsen gälla: Vid förflyttning utåt (från origo) av alternativlinjen med bibehållande av dennas lutning skulle tangeringspunktens x-värde då avtaga. Engel-kurvan skulle m. a. o. komma att stiga från höger till vänster i st. f. omvänt. (Hicks s. 28 f.)

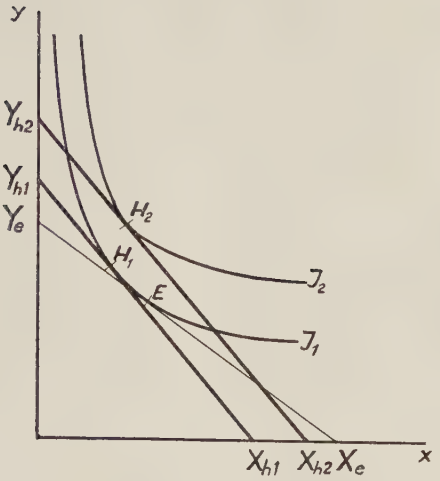


Fig. 12. Kurvorna I_1 och I_2 äro indifferenskurvor, som äro gemensamma för egnahem och hyreslägenheter i den meningen, att t. ex. I_1 utgör både en indifferenskurva för egnahem och en därmed indifferent kurva för hyreslägenheter. I utgångsläget äro Y_eX_e och $Y_{h1}X_{h1}$ alternativlinjer för egnahem resp. hyreslägenheter. Egnahemsoptimum, E, och våningsoptimum, H_1, äro då indifferenta. Därefter minskas våningshyrans fasta del, r_h^f. Av ekv. (20) i § 6: 9 framgår, att alternativlinjen för hyreslägenheter då förskjutes uppåt utan att dess lutning ändras. Denna nya alternativlinje betecknas på figuren $Y_{h2}X_{h2}$. Den tangerar indifferenskurvan I_2 i punkten H_2, som representerar det nya våningsoptimum. Detta ligger högre på värderingsskalan än egnahemsoptimum, E, som ligger kvar på den lägre indifferenskurvan I_1. Minskningen i våningshyrans fasta del resulterar alltså i att hushållet väljer en hyreslägenhet.

att varje indifferenskurva för egnahem sammanfaller med den därmed indifferenta kurvan för hyreslägenheter.

Under våra förenklande antaganden beträffande hyrornas beroende av lägenhetsstorleken kunna hyresförändringar uppstå genom förändringar i en eller flera av följande fyra storheter: hyrans fasta del för egnahem och för hyreslägenheter, r_e^f resp. r_h^f, samt marginalhyran för egnahem och för hyreslägenheter, r_e^m resp. r_h^m. Hur förändringar i dessa storheter påverka alternativlinjernas lägen framgår av ekv. (19) och (20) i § 6: 9.

Antag att i utgångsläget egnahemsoptimum och våningsoptimum äro indifferenta. Om därefter hyrans fasta del antingen ökas för egnahem men icke för hyreslägenheter eller också minskas för hyreslägenheter men icke för egnahem, kommer hushållet att välja en hyreslägenhet. (Se exemplet i *fig. 12.*) Motsatsen gäller, om hyrans fasta del antingen minskas för egnahem men

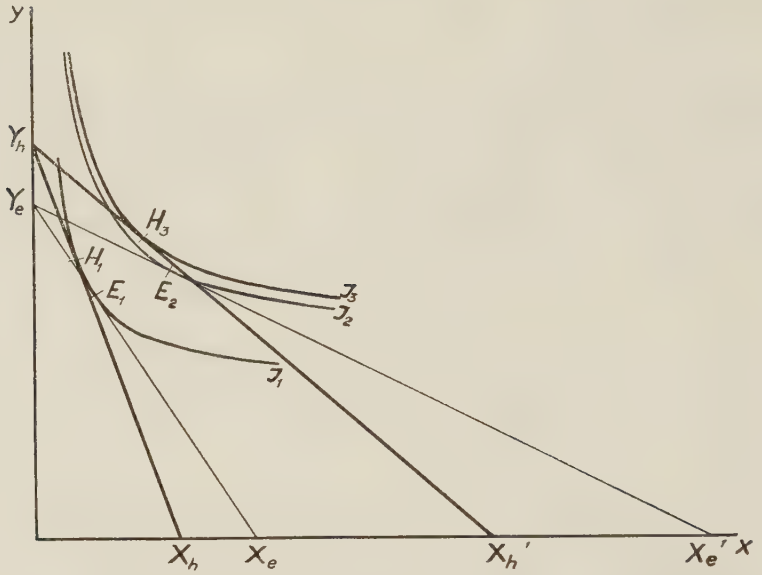


Fig. 13. Kurvorna I_1, I_2 och I_3 äro indifferenskurvor, som äro gemensamma för egnahem och hyreslägenheter i den meningen, att t. ex. I_1 utgör både en indifferenskurva för egnahem och en därmed indifferent kurva för hyreslägenheter. I utgångsläget äro Y_eX_e och Y_hX_h alternativlinjer för egnahem resp. hyreslägenheter. Egnahemsoptimum, E_1, och våningsoptimum, H_1, äro då indifferenta. Därefter inträffa följande förändringar:

1) Marginalhyran för egnahem, r_e^m, minskas. Av ekv. (19) i § 6: 9 framgår, att alternativlinjen för egnahem då kommer att luta mindre starkt, samtidigt som den fortfarande träffar y-axeln i samma punkt, Y_e. Den nya alternativlinjen representeras på figuren av linjen Y_eX_e', och det nya egnahemsoptimum representeras av punkten E_2. Denna punkt ligger på indifferenskurvan I_2 och alltså högre på värderingsskalan än hyresoptimum, som ligger kvar vid H_1. Hushållet väljer nu en egnahemslägenhet.

2) Marginalhyran för hyreslägenheter, r_h^m, undergår en minskning, som är proportionell mot den nämnda minskningen i marginalhyran för egnahem. Den nya alternativlinjen för hyreslägenheter, Y_hX_h', får då en sådan lutning, att den skär den nya alternativlinjen för egnahem, Y_eX_e', i en punkt med lika stort y-värde som skärningspunkten i utgångsläget men större x-värde än denna punkt. Våningsoptimum flyttas till H_3, som ligger högre på värderingsskalan än egnahemsoptimum, E_2. Nettoeffekten av de två marginalhyrornas proportionella minskning är alltså — under de förutsättningar som gälla för figuren — att en hyreslägenhet väljes.

icke för hyreslägenheter eller också ökas för hyreslägenheter men icke för egnahem.

Om däremot hyrans fasta del förändras i samma riktning för egnahem och hyreslägenheter, är effekten på hushållets val icke lika självklar. Antag först, att r_e^f och r_h^f undergå en lika stor absolut minskning. Av ekv. (19) och (20) framgår, att en sådan förändring har samma effekt som en lika stor inkomstökning.

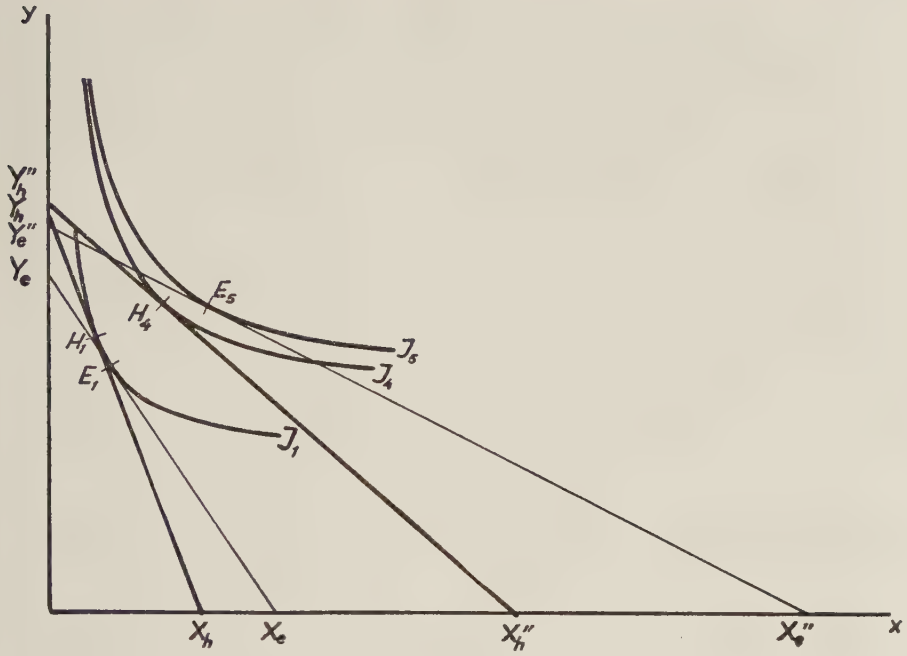


Fig. 14. Utgångsläget, som betecknas av alternativlinjerna Y_eX_e och Y_hX_h, av den för egnahem och hyreslägenheter gemensamma indifferenskurvan I_1 samt av egnahemsoptimum E_1 och våningsoptimum H_1, är detsamma som på fig. 13. Olikheten mellan figurerna ligger däri, att nu icke blott marginalhyrorna minskas proportionellt mot varandra utan också de fasta hyresdelarna minskas proportionellt mot marginalhyrorna. Figuren illustrerar alltså verkan av en allmän proportionell hyressänkning. De nya alternativlinjerna skära varandra i en punkt med lika stort x-värde som skärningspunkten i utgångsläget men större y-värde än denna punkt. Våningsoptimum flyttas till H_4, och egnahemsoptimum till E_5, som ligger på en högre indifferenskurva än H_4. Hushållet kommer alltså att välja en egnahemslägenhet. Den proportionella sänkningen av de fasta hyresdelarna verkar alltså så starkt till förmån för egnahem, att den i fig. 13 konstaterade effekten till förmån för hyreslägenheter mer än upphäves.

Enligt § 6: 10 blir resultatet under våra förutsättningar, att en egnahemslägenhet väljes, om egnahemsoptimum och våningsoptimum voro indifferenta i utgångsläget.

Antag nu i stället, att r_e^f och r_h^f undergå en lika stor relativ minskning. Enligt våra antaganden i § 6: 5 är r_f^e större än r_h^f. En lika stor relativ minskning innebär alltså, att den absoluta minskningen är större för r_e^f än för r_h^f. Förändringen kan alltså delas upp på två kompinenter: 1) en lika stor absolut minskning av båda storheterna och 2) en minskning av egnahemshyrans fasta del, r_e^f, vid oförändrat värde på våningshyrans fasta del,

r_h'. Av det föregående har framgått, att båda dessa förändringskomponenter verka till förmån för egnahem.

Nästa fråga är, hur valet påverkas av förändringar i marginalhyrorna. Om blott en av marginalhyrorna förändras eller om de förändras i motsatta riktningar, är saken enkel: Om t. ex. marginalhyran för hyreslägenheter minskas utan att den för egnahem minskas, blir resultatet uppenbarligen, att en hyreslägenhet väljes, om egnahemsoptimum och våningsoptimum voro indifferenta i utgångsläget. (Ingen särskild figur är ritad för dessa enkla fall, men som framgår av texten till *fig. 13*, kunna vissa linjer på denna figur användas som illustration.) Mer komplicerad är frågan, då båda marginalhyrorna förändras i samma riktning. Fig. 13 visar ett fall, där de minskas proportionellt mot varandra, och resultatet är, att en hyreslägenhet väljes.

Medan enligt det föregående en proportionell sänkning av båda de fasta hyresdelarna i regel torde verka till förmån för egnahem, tyder fig. 13 alltså på att en proportionell sänkning av båda marginalhyrorna vanligen verkar i motsatt riktning. Man kan då fråga sig, vad nettoresultatet rimligtvis kan väntas bli, om samtliga hyror — båda fasta hyresdelar och marginalhyror — minskas proportionellt mot varandra. Ett sådant fall visas på *fig. 14*, enligt vilken förändringen resulterar i att en egnahemslägenhet väljes. Enligt figuren dominerar alltså effekten av de fasta hyresdelarnas förändringar över effekten av marginalhyrornas förändringar.

I det resonemang, som nu har förts i anslutning till fig. 13 och 14, tänkes effekten av en allmän proportionell hyressänkning uppdelad på två varandra motverkande komponenter. Nettoeffekten är visserligen enligt figuren, att en egnahemslägenhet väljes, men i vad mån detta är allmängiltigt framgår icke. För att belysa denna fråga skola vi nu på ett annat sätt dela upp nettoeffekten på två komponenter: en substitutionseffekt och en inkomsteffekt.

Substitutionseffekten är den effekt som uppstår, om den antagna proportionella hyressänkningen äger rum men hushållets totala konsumtionsutgift, c, samtidigt minskas i sådan grad, att konsumtionsoptimum icke stiger utan bibehåller sitt gamla läge på värderingsskalan. Denna effekt illustreras på *fig. 15*. I utgångsläget är konsumtionsoptimum icke entydigt bestämt, i det att egnahemsoptimum (E_1) och våningsoptimum (H_1) ligga på samma indifferenskurva (I_1). Efter hyressänkningen och inkomstminsk-

ningen finnes däremot endast ett konsumtionsoptimum: egnahemskombinationen E_1', som ligger på utgångslägets indifferenskurva (I_1). Våningsoptimum har nämligen genom förändringen flyttats till en något lägre indifferenskurva (till punkten H_2' på kurvan I_2) och ligger sålunda lägre på värderingsskaln än egnahemsoptimum (E_1').[1] Förändringen verkar alltså till förmån för egnahem.[2]

Inkomsteffekten är den effekt, som uppstår, om, sedan den i samband med substitutionseffekten nämnda hyres- och inkomstsänkningen ägt rum, inkomsten ökas till sin ursprungliga nivå.[3] Enligt § 6: 10 verkar även en sådan förändring till förmån för egnahem. Inkomsteffekten och substitutionseffekten verka alltså i samma riktning — något som visar, att det resultat, som erhålles på fig. 14, icke är fullt så tillfälligt som den föregående diskussionen har antytt.

Efter denna analys av olika tänkbara hyresförändringars inverkan på valet av lägenhetstyp skola vi göra det förenklande antagandet, att förändringarna i *hyresnivån* för en lägenhetstyp (egnahem eller hyreslägenheter) alltid äro *enhetliga* i den meningen, att alla lägenheter av samma typ förändras proportionellt mot varandra. Under våra förutsättningar innebär detta,

---

[1] Den indifferenskurva, I_2, till vilken våningsoptimum sjunker genom förändringen, ligger mycket nära den kurva, I_1, där egnahemsoptimum ligger även efter förändringen, och figuren har därigenom blivit relativt tungläst. Denna olägenhet har varit svår att undvika, eftersom (vilket framgår av det följande och av figurtexten) de två kurvorna måste ligga närmare varandra än kurvorna I_4 och I_5 på fig. 14.

[2] Det bör kanske särskilt understrykas, att den hyres- och inkomstförändring, varigenom substitutionseffekten tänkes uppstå, i allmänhet icke resulterar i att både egnahemsoptimum och våningsoptimum bli kvar på utgångslägets indifferenskurva. Det väsentliga är, att den konsumtionskombination som efter förändringen är konsumtionsoptimum E_1 på fig. 15) ligger lika högt på värderingsskalan som konsumtionsoptimum före förändringen (E_1 och H_1 på fig. 15). Om man på fig. 15 icke skulle minska utgiften c mer än att (efter den givna hyressänkningen) våningsoptimum bleve kvar på indifferenskurvan I_1, skulle egnahemsoptimum flyttas till en högre indifferenskurva. Konsumtionsoptimum skulle alltså stiga på värderingsskalan, och figuren skulle sålunda icke visa hyressänkningens substitutionseffekt renodlad utan kombinerad med en del av den inkomsteffekt, som nämnes i nästa stycke.

[3] Jfr VON STACKELBERG s. 147. Man kan också definiera inkomsteffekten som den första komponenten, framkallad genom en inkomstökning vid oförändrade hyror, och substitutionseffekten som den andra komponenten, framkallad genom att hyrorna sjunka, samtidigt som inkomsten minskas till sin ursprungliga storlek. Jfr t. ex. Hicks s. 31 f. Totaleffektens fördelning på de två komponenterna kan då bli en annan.

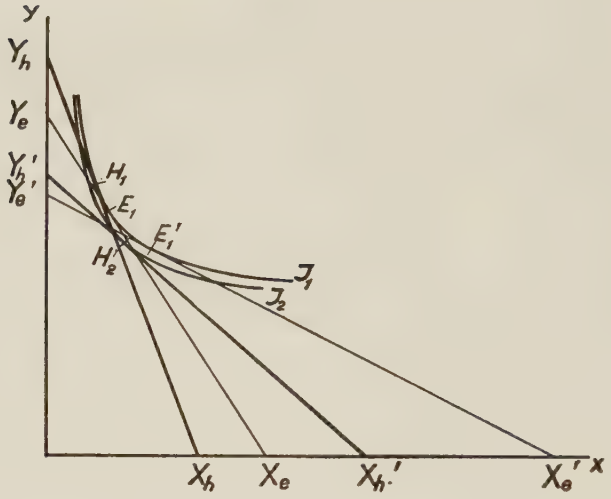


Fig. 15. Utgångsläget, som betecknas av alternativlinjerna Y_eX_e och Y_hX_h, av den för egnahem och hyreslägenheter gemensamma indifferenskurvan I_1 samt av egnahemsoptimum E_1 och våningsoptimum H_1, är detsamma som på fig. 13 och 14. Figuren illustrerar den med termen *substitutionseffekt* betecknade komponenten av den på fig. 14 framställda totaleffekten. Den nya alternativlinjen för egnahem, $Y_e'X_e'$, har samma lutning som linjen $Y_e''X_e''$ på fig. 14, men den tangerar utgångslägets indifferenskurva, I_1. Den nya alternativlinjen för hyreslägenheter, $Y_h'X_h'$, har samma lutning som linjen $Y_h''X_h''$ på fig. 14, och dess höjdläge är sådant, att avståndet mellan Y_h' och Y_e' är lika stort som avståndet mellan Y_h'' och Y_e'' på fig. 14.

Den ifrågavarande förändringen i alternativlinjernas lägen resulterar i att egnahemsoptimum förflyttas till en ny punkt, E_1', på samma indifferenskurva, medan våningsoptimum förflyttas till punkten H_2' på den lägre indifferenskurvan I_2. Effekten är alltså, att en egnahemslägenhet väljes, och denna egnahemslägenhet är större än den som ingick i utgångslägets egnahemsoptimum. Den *inkomsteffekt*, som uppstår, då alternativlinjerna flyttas från $Y_e'X_e'$ och $Y_h'X_h'$ till $Y_e''X_e''$ resp. $Y_h''X_h''$ på fig. 14, är också till förmån för egnahem i den meningen, att egnahemsoptimums indifferenskurva flyttas en längre sträcka bort från origo än våningsoptimums indifferenskurva. (Avståndet mellan kurvorna I_4 och I_5 på fig. 14 är större än avståndet mellan kurvorna I_2 och I_1.)

att hyrans fasta del för en viss lägenhetstyp varierar proportionellt mot marginalhyran för samma lägenhetstyp. Den kan m.a.o. uttryckas som produkten av marginalhyran och en konstant, a_e resp. a_h:

$$r_e^f = r_e^m a_e \tag{2 1}$$

$$r_h^f = r_h^m a_h \tag{22}$$

Om dessa uttryck för de fasta hyresdelarna sättas in i ekv. (15) och (16) i § 6: 5, erhållas följande uttryck för hyrorna:

$$r_e(x_e) = r_e^m(a_e + x_e) \tag{23}$$

$$r_h(x_h) = r_h^m(a_h + x_h) \tag{24}$$

Ekv. (23) visar, att en förändring i marginalhyran för egnahem, r_e^m, medför en därmed proportionell förändring i samtliga egnahemshyror, oberoende av lägenhetens storlek, x_e. Och ekv. (24) visar, att motsvarande gäller om marginalhyran för hyreslägenheter, r_h^m. De båda marginalhyrorna kunna därför användas som uttryck för *egnahemshyresnivån* resp. *våningshyresnivån*. (De kunna däremot icke användas för jämförelse mellan hyresnivån för egnahem och hyresnivån för hyreslägenheter. Det tidigare gjorda antagandet, att r_h^m är större än r_e^m, innebär sålunda icke, att våningshyresnivån skulle vara högre än egnahemshyresnivån. Men r_e^m kan användas för jämförelse av hyresnivån för egnahem i ett visst land vid en viss tid med egnahemshyresnivån i ett annat land eller vid en annan tid, och motsvarande gäller om r_h^m.)

Ur ekv. (19) t. o. m. (22) erhållas följande nya ekvationer för de två alternativlinjerna:

$$y_e = \frac{c}{p} - \frac{r_e^m}{p} a_e - \frac{r_e^m}{p} x_e \tag{25}$$

$$y_h = \frac{c}{p} - \frac{r_h^m}{p} a_h - \frac{r_h^m}{p} x_h \tag{26}$$

där a_e och a_h antagas vara konstanta. De enda parametrar, som kunna förändras och därigenom kunna påverka alternativlinjernas lägen, äro alltså: den totala konsumtionsutgiften (c), hyresnivån för egnahem (r_e^m) och för hyreslägenheter (r_h^m) samt prisnivån för »annan konsumtion» (p).

Av det som tidigare sagts i detta moment framgår, att följande gäller för hyresnivåförändringars inverkan på ett hushålls val av lägenhetstyp, om egnahemsoptimum och våningsoptimum äro indifferenta i utgångsläget:

1) Om hyresnivån stiger för egnahem utan att stiga för hyreslägenheter, eller om den sjunker för hyreslägenheter utan att sjunka för egnahem, så väljer hushållet en hyreslägenhet.

2) Om hyresnivån sjunker för egnahem utan att sjunka för hyreslägenheter, eller om den stiger för hyreslägenheter utan att stiga för egnahem, så väljer hushållet en egnahemslägenhet.

3) Om de två hyresnivåerna sjunka proportionellt mot varandra, förefaller det mest antagligt, att hushållet väljer en egnahemslägenhet; och om de stiga proportionellt mot varandra, förefaller det mest antagligt, att det väljer en hyreslägenhet.

§ 6: 12. *Huru en prisförändring för »annan konsumtion» kan påverka valet.* Bland de rörliga parametrar, som enligt ekv. (25) och (26) kunna påverka alternativlinjernas lägen och därmed valet av bostad, ha vi hittills behandlat den totala konsumtionsutgiften, c, egnahemshyresnivån, r_e^m, och våningshyresnivån, r_h^m. Prisnivån för »annan konsumtion», p, återstår.

Av de nämnda ekvationerna framgår, att en förändring av prisnivån för »annan konsumtion», p, har samma effekt som en proportionell förändring i motsatt riktning av de tre andra parametrarna. Om prisnivån t. ex. höjs till det dubbla, blir effekten densamma som om den totala konsumtionsutgiften, egnahemshyresnivån och våningshyresnivån sänkas till hälften. En minskning av den totala konsumtionsutgiften gynnar enligt § 6: 10 hyreslägenheter. En proportionell sänkning av båda hyresnivåerna kan däremot enligt § 6: 11 förmodas gynna hyreslägenheter. Nettoeffekten av en prishöjning för »annan konsumtion» är därför icke utan vidare klar. I exemplet på *fig. 16* resulterar förändringen emellertid i att en hyreslägenhet väljes.

Effekten av en förändring i prisnivån för »annan konsumtion» kan — liksom effekten av hyresförändringar — tänkas uppdelad på två komponenter, en substitutionseffekt och en inkomsteffekt. Substitutionseffekten av en prisnivåhöjning är densamma som substitutionseffekten av en proportionell hyressänkning. Enligt fig. 15 ovan verkar den till förmån för val av en egnahemslägenhet. Då enligt fig. 16 nettoeffekten är, att en hyreslägenhet väljes, så beror detta alltså på att inkomsteffekten går i motsatt riktning mot substitutionseffekten och dominerar över denna. Men eftersom kurvorna I_2 och I_3 på figuren ligga mycket nära varandra, kan man förmoda, att det i många fall i stället är substitutionseffekten som dominerar, så att nettoeffekten är, att en egnahemslägenhet väljes.

§ 6: 13. *Huru valet av lägenhetstyp kan påverkas av att, i fråga om den ena lägenhetstypen, hushållet icke har olika alternativ att välja mellan.* Den situationen kan tänkas, att de bostadsalterna-

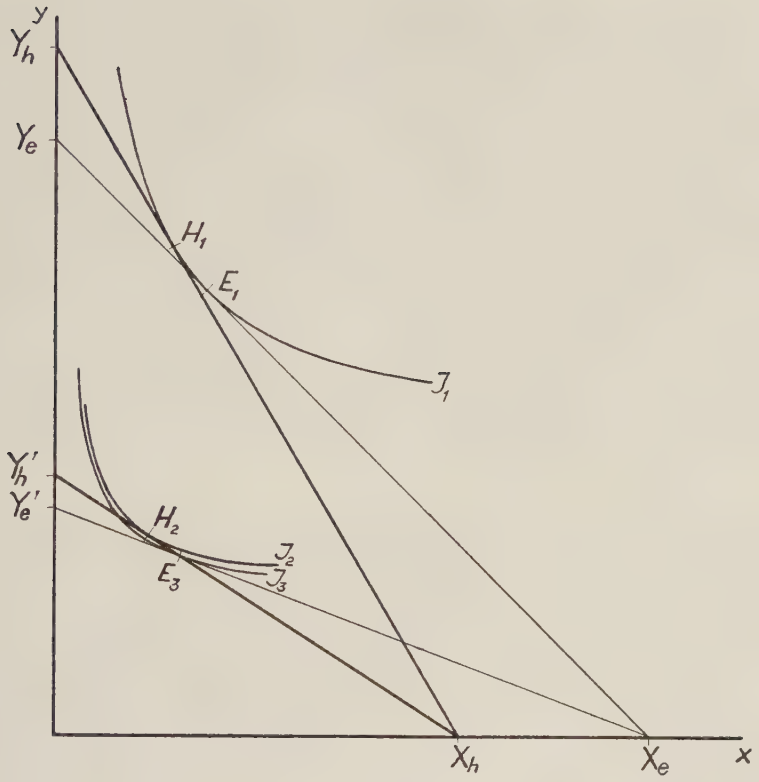


Fig. 16. Kurvorna I_1, I_2 och I_3 äro indifferenskurvor, som äro gemensamma för egnahem och hyreslägenheter i den meningen, att t. ex. I_1 utgör både en indifferenskurva för egnahem och en därmed indifferent kurva för hyreslägenheter. I utgångsläget äro Y_eX_e och Y_hX_h alternativlinjer för egnahem resp. hyreslägenheter. Egnahemsoptimum, E_1, och våningsoptimum, H_1, äro då indifferenta. Därefter höjes prisnivån för »annan konsumtion», *p*. Av ekv. (25) och (26) i § 6: 11 följer, att alternativlinjernas skärningspunkter med *x*-axeln icke påverkas därav men att deras skärningspunkter med *y*-axeln sänkas. Skärningspunkten mellan de två alternativlinjerna bibehåller därvid sitt *x*-värde oförändrat såsom linjerna $Y_e'X_e'$ och $Y_h'X_h'$ på figuren visa. Det nya våningsoptimum representeras av punkten H_2 på indifferenskurvan I_2. Eftersom det nya egnahemsoptimum, E_3, ligger på en lägre indifferenskurva, I_3, väljes en hyreslägenhet. De två sistnämnda indifferenskurvorna ligga dock på figuren mycket nära varandra.

tiv, som ett hushåll väljer mellan, utgöras av dels en bestämd lägenhet av den ena typen, dels en mängd olika lägenheter av den andra typen. Ett sådant fall kan föreligga, då ett äldre par väljer mellan att bo kvar i sin villa och att flytta till någon våning, och även då en familj med hänsyn till sin inkomst och andra omständigheter har vuxit ur sin våning men på grund av bostads-

brist icke ser sig någon möjlighet att få en större och därför överväger att utvidga sitt bostadsutrymme genom att köpa en villa.

Det sistnämnda fallet är särskilt aktuellt för närvarande (i mitten och slutet av 1940-talet), och ett exempel därpå demonstreras på *fig. 17*. Hushållet tänkes ha bott i en hyreslägenhet vid tiden för bostadsbristens inträdande. Därefter ökades dess inkomst och dess totala konsumtionsutgift kraftigt. Samtidigt steg prisnivån för »annan konsumtion» och hyresnivån för egnahem — dock icke lika mycket som hushållets inkomst. Nivån för våningshyror steg ännu mindre — eventuellt icke alls. På grund av realinkomstens stegring och våningshyrornas relativa sänkning skulle hushållet helst ha velat flytta till en större våning, men på grund av bostadsbristen var detta omöjligt och i stället flyttade det till en villa.

§ 6: 14. ***Exempel på att inkomst-, pris- och hyresförändringar kunna påverka valet i annan riktning än som tidigare angivits.*** De slutsatser, som i § 6: 10—12 drogos beträffande de riktningar, i vilka förändringar i inkomsten, i hyrorna och i prisnivån för »annan konsumtion» kunna påverka valet av lägenhetstyp, byggde bl. a. på antagandet, att sinsemellan indifferenta indifferenskurvor för egnahem och hyreslägenheter sammanfalla. I detta moment skall visas, att dessa slutsatser ej alltid gälla, om indifferenta kurvor skära varandra. Vi kunna exempelvis antaga följande:

Om storleken av »annan konsumtion» överstiger en viss gräns, som vi kalla g, föredrager hushållet en hyreslägenhet framför en lika stor egnahemslägenhet, men då storleken av »annan konsumtion» är mindre än g, föredrager hushållet en egnahemslägenhet framför en lika stor hyreslägenhet.[1] Detta antagande illustreras av indifferenskurvor på *fig. 18*. De tre ringarna markera skärningspunkter mellan indifferenta kurvor. Alla dessa skärningspunkter ha samma y-värde, g. Vid högre y-värden ligga indifferenskurvorna för hyreslägenheter närmast origo, och vid

[1] Mer konkret kan man föreställa sig saken på följande sätt. Hushållet föredrager en våning nära stadens centrum, förutsatt att det disponerar ett så stort belopp för »annan konsumtion», att det har råd till sommarvistelse på landet och dessutom i en viss ej alltför ringa utsträckning kan utnyttja de tillfällen till nöjen m. m., som erbjudas i staden. Om däremot det för »annan konsumtion» disponerade beloppet understiger en viss gräns, föredrager hushållet en villa, som bl. a. gör behovet av särskilt sommarnöje mindre starkt.

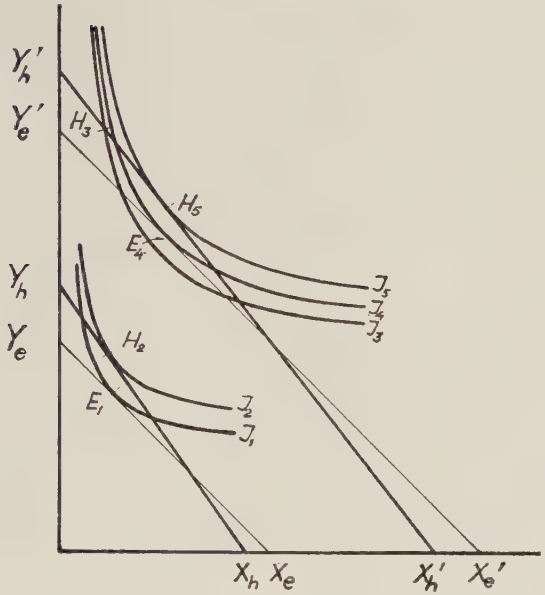


Fig. 17. Indifferenskurvorna I_1, I_2, ... I_5 äro — liksom kurvorna på fig. 16 — gemensamma för egnahem och hyreslägenheter. I utgångsläget äro Y_eX_e och Y_hX_h alternativlinjer för egnahem resp. hyreslägenheter. Våningsoptimum (H_2 på indifferenskurvan I_2) föredrages då framför egnahemsoptimum (E_1 på indifferenskurvan I_1). Därefter inträffa förändringar, som kunna tänkas uppdelade på följande två komponenter:

1) Den totala konsumtionsutgiften (c), prisnivån för »annan konsumtion» (p) och hyresnivån för egnahem (r_e^m) höjas proportionellt mot varandra, men hyresnivån för hyreslägenheter (r_h^m) ändras icke. Av ekv. (25) och (26) i § 6: 11 framgår, att denna förändring icke påverkar alternativlinjen för egnahem men att alternativlinjen för hyreslägenheter dels får sin skärningspunkt med y-axeln höjd, dels kommer att luta mindre brant. Resultatet av denna förändringskomponent blir alltså en allmän höjning av alternativlinjen för hyreslägenheter.

2) Den totala konsumtionsutgiften (c) ökas ytterligare, men de övriga parametrarna undergå inga förändringar utöver dem som nämndes under punkt 1. Av ekv. (25) och (26) framgår, att båda alternativlinjerna då höjas lika mycket utan att deras lutningar ändras.

Hela den av dessa två komponenter bestående förändring motsvaras på figuren av att alternativlinjerna flyttas upp till $Y_e'X_e'$ resp. $Y_h'X_h'$. Komponenten nr 2 verkar visserligen till förmån för egnahem, men vi antaga, att denna komponent icke är större än att en våningskombination, H_5, även i det nya läget föredrages framför egnahemsoptimum, E_4. Emellertid antaga vi också, att på grund av bostadsbrist hushållet icke har möjlighet att hyra någon våning av den storlek som angives av abskissan i punkten H_5 utan har att välja mellan att antingen stanna kvar i sin gamla våning eller också köpa en villa. Bland våningskombinationerna på linjen $Y_h'X_h'$ är det alltså endast en, nämligen H_3, som ingår bland hushållets konsumtionsalternativ. Denna ligger på en lägre indifferenskurva än det nya egnahemsoptimum, E_4. På grund av omöjligheten att få en större hyreslägenhet väljer hushållet alltså att flytta till en egnahemslägenhet.

lägre y-värden ligga indifferenskurvorna för egnahem närmast origo.

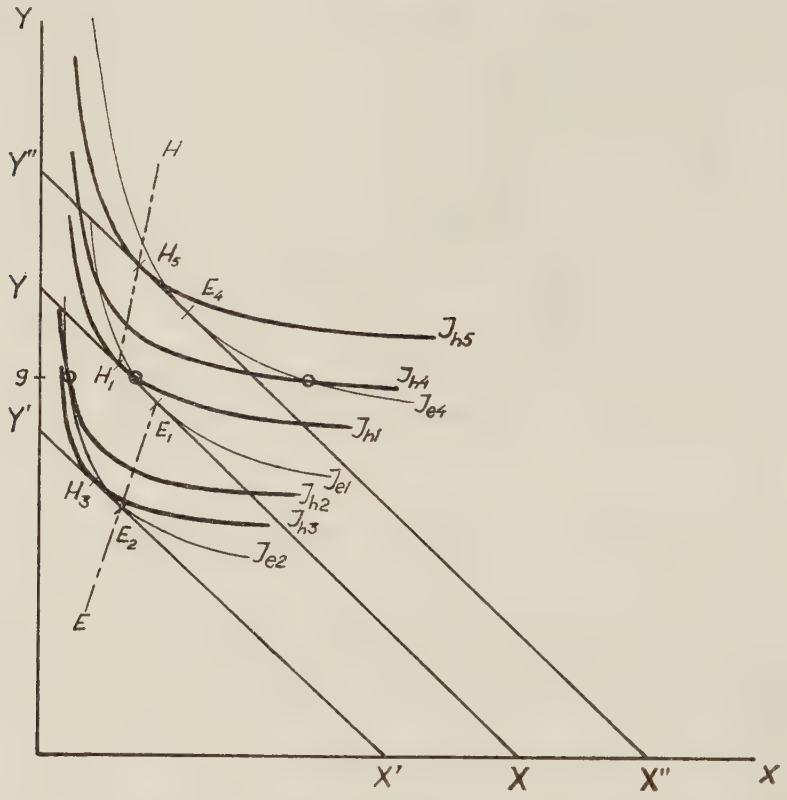


Fig. 18. Kurvan I_{h1} är en indifferenskurva för hyreslägenheter. Kurvan I_{e1} för egnahem är indifferent med I_{h1}. De två kurvorna skära varandra i en punkt, som är betecknad med en ring. Punktens ordinata är g, vilket innebär, att kvantiteten av »annan konsumtion» är g i den egnahemskombination och i den våningskombination, som punkten representerar. Högre upp på diagrammet, dvs. vid större kvantitet av »annan konsumtion», y, ligger I_{h1} närmare y-axeln än I_{e1}, vilket betyder, att en hyreslägenhet föredrages även framför en något större egnahemslägenhet, då »annan konsumtion» överstiger g. Längre ned på diagrammet ligger däremot I_{e1} närmare y-axeln än I_{h1}, vilket betyder, att en egnahemslägenhet föredrages även framför en något större hyreslägenhet, då »annan konsumtion» är mindre än g. Det som nu sagts om kurvorna I_{e1} och I_{h1}, gäller även om kurvorna I_{e2} och I_{h2} och om kurvorna I_{e4} och I_{h4}. Att de tre ringarna på figuren ligga lika högt betyder, att en egnahemslägenhet av en godtycklig storlek, x', är indifferent med en hyreslägenhet av samma storlek, x', förutsatt att kvantiteten av »annan konsumtion» är g.

Alternativlinjerna för egnahem och hyreslägenheter antagas sammanfalla, vilket innebär, att vi bortse från hyresolikheterna mellan de två lägenhetstyperna. I utgångsläget är YX gemensam alternativlinje. Egnahemsoptimum, E_1, och våningsoptimum, H_1, äro då indifferenta.

Först antages, att inkomsten minskas, så att alternativlinjen sjunker till Y'X'. Då blir E_2 egnahemsoptimum och H_3 våningsoptimum. E_2 ligger på indifferenskurvan I_{e2} och är alltså indifferent med våningskombinationerna på kurvan I_{h2}. Dessa i sin tur föredragas framför H_3, som ligger på den lägre indifferenskurvan I_{h3}. Inkomstminskningen resulterar alltså i att en egnahemslägenhet väljes.

Därefter antages i stället, att inkomsten ökas, så att alternativlinjen höjes till

Vi skola nu undersöka, huru den antagna beskaffenheten av hushållets värderingsskala inverkar på den riktning, i vilken en förändring av hushållets inkomst påverkar valet av lägenhetstyp. Värderingsskalans inverkan skall därvid isoleras från den inverkan, som härrör från olikheten mellan egnahem och hyreslägenheter i fråga om dels marginalhyran, dels förhållandet mellan hyrans fasta del och marginalhyran. Därför antaga vi, att ingen sådan olikhet föreligger:

$$r_e^m = r_h^m = r^m \tag{27}$$

$$a_e = a_h = a \tag{28}$$

Enligt ekv. (25) och (26) i § 6: 11 erhålles då vid given total konsumtionsutgift, c, och given prisnivå för »annan konsumtion», p, en för egnahemskombinationer och våningskombinationer gemensam alternativlinje, vars ekvation är

$$y = \frac{c}{p} - \frac{r^m}{p} a - \frac{r^m}{p} x \tag{29}$$

I utgångsläget på fig. 18 äro egnahemsoptimum och våningsoptimum indifferenta. Figuren visar dels, att den sänkning av alternativlinjen, som framkallas av en inkomstminskning, resulterar i att en egnahemslägenhet väljes, dels, att den höjning av alternativlinjen, som framkallas av en inkomstökning, resulterar i att en hyreslägenhet väljes. (En förändring i hushållets inkomst antages medföra en förändring i samma riktning av dess totala konsumtionsutgift, c.) Den visar också, hur en inkomstförändring under de givna förutsättningarna påverkar bostadens storlek. (Se linjerna EE_1 och H_1H.) Vid liten inkomst väljes en egnahemslägenhet av viss storlek. Då inkomsten växer, ökas egnahemslä-

---

Y″X″. Då blir E_4 egnahemsoptimum och H_5 våningsoptimum. H_5 ligger på indifferenskurvan I_{h5} och föredrages alltså framför våningskombinationerna på kurvan I_{h4}. Dessa i sin tur äro indifferenta med E_4, som ligger på den med I_{h4} indifferenta kurvan I_{e4}. Inkomstökningen resulterar alltså i att en hyreslägenhet väljes.

Linjerna EE_1 och H_1H utgöra tillsammans ett slags bruten Engel-kurva. Deras x-värden angiva, hur bostadens storlek förändras, då (t. ex. på grund av en inkomstökning) alternativlinjen förflyttas uppåt med bibehållen lutning. Vid liten inkomst väljer hushållet en egnahemslägenhet. Då alternativlinjen höjes, ökas egnahemslägenhetens storlek, ända tills alternativlinjen har kommit upp till YX. Då den höjes ytterligare, övergår hushållet till en hyreslägenhet, som är mindre. Vid fortsatt höjning av alternativlinjen ökas hyreslägenhetens storlek. Jfr fig. 11 i § 6: 10 ovan, där den brutna Engel-kurvan är av en annan beskaffenhet.

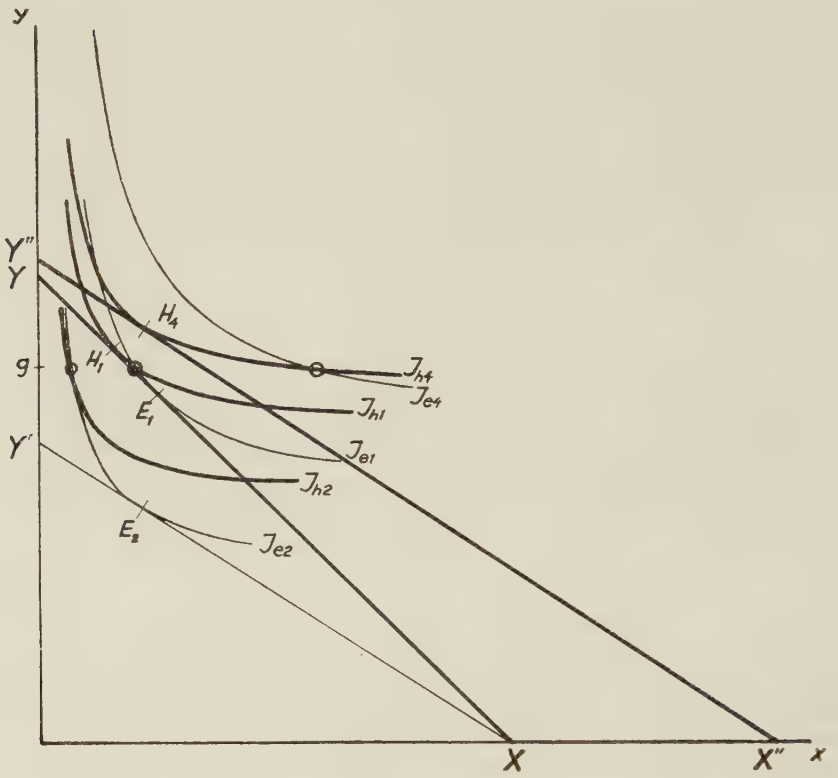


Fig. 19. Utgångsläget är detsamma som på fig. 18. Först antages, att prisnivån för »annan konsumtion», *p*, höjes, så att den nya alternativlinjen blir Y'X. (Jfr fig. 16 i § 6: 12 ovan.) Då blir E_2 egnahemsoptimum. E_2 ligger på indifferenskurvan I_{e2} och är alltså indifferent med våningskombinationerna på kurvan I_{h2}. Dessa i sin tur föredragas framför det nya våningsoptimum, som ligger på alternativlinjen Y'X. Prishöjningen resulterar alltså i att en egnahemslägenhet väljes.

Därefter antages i stället, att samtliga hyror sänkas proportionellt mot varandra, så att den nya alternativlinjen blir Y''X''. (Jfr fig. 14 i § 6: 11 ovan.) Då blir H_4 våningsoptimum. H_4 ligger på indifferenskurvan I_{h4} och är alltså indifferent med egnahemskombinationerna på kurvan I_{e4}. Dessa i sin tur föredragas framför det nya egnahemsoptimum, som ligger på alternativlinjen Y''X''. Hyressänkningen resulterar alltså i att en hyreslägenhet väljes.

genhetens storlek ända till den punkt, där våningsoptimum är indifferent med egnahemsoptimum. Vid denna inkomstnivå sker en övergång från en egnahemslägenhet av viss storlek till en något mindre hyreslägenhet. (H_1 har mindre x-värde än E_1.) Då inkomsten ökas ytterligare, växer hyreslägenhetens storlek. (Det vore ett rimligt antagande, att indifferenskurvorna ännu högre upp på diagrammet började skära varandra på motsatt sätt, så att hushållet ovanför en viss nivå åter föredroge att bo i villa.)

På *fig. 19* äro indifferenskurvorna de samma som på fig. 18. Figuren visar dels, att den sänkning av alternativlinjen, som uppstår, då prisnivån för »annan konsumtion», *p*, höjes, resulterar i att en egnahemslägenhet väljes, dels, att den höjning av alternativlinjen, som framkallas av en allmän proportionell hyressänkning, resulterar i att en hyreslägenhet väljes.

Därmed ha vi på tre olika punkter kommit till slutsatser, som äro motsatta dem som erhöllos i § 6: 10—12 ovan. Under de förutsättningar som där gällde (bl. a. att varje indifferenskurva för egnahem är indifferent med en därmed sammanfallande indifferenskurva för hyreslägenheter) funno vi nämligen, att en inkomstsänkning och en proportionell hyreshöjning gynna hyreslägenheter. Enligt exemplet i § 6: 12 skulle även en höjning av prisnivån för »annan konsumtion» gynna hyreslägenheter, ehuru utslaget till förmån för hyreslägenheter där icke var lika påtagligt på figuren. Under de förutsättningar, som gälla i detta moment, ha vi däremot funnit, att förändringar av de tre nämnda slagen gynna egnahem.

De antaganden, som ha lett till dessa mot det föregående stridande resultat, äro emellertid mycket speciella. De ha endast avsett att visa, att värderingsskalorna kunna vara sådana för vissa hushåll, att de verkningar av t. ex. en inkomstförändring, som bero på olikheten mellan egnahem och hyreslägenheter i fråga om alternativlinjer (marginalhyror och fasta hyresdelar), helt eller delvis upphävas av olikheter mellan de två lägenhetstyperna i fråga om indifferenskurvor. (Jfr § 6: 12, enligt vilken inkomsteffekten av en prishöjning för »annan konsumtion» helt eller delvis upphäves av substitutionseffekten.) Det kan emellertid tänkas, att det finns andra hushåll, för vilka olikheterna mellen egnahem och hyreslägenheter i fråga om alternativlinjer och indifferenskurvor verka i samma riktning med avseende på inkomstförändringar och andra förändringar. (Jfr § 6: 11, enligt vilken inkomsteffekten och substitutionseffekten av en allmän proportionell hyresförändring gå i samma riktning.) Det förefaller därför icke troligt, att de verkningar, som ha konstaterats i detta moment, skulle dominera i den totala efterfrågan på en marknad.

§ 7. Levnadskostnader, allmän hyresnivå och prisnivå för »annan konsumtion»

§ 7: 1. *Huru valet av prisindex för »annan konsumtion» kan påverka efterfrågeanalysens resultat.* Under de förutsättningar, som gälla för diskussionen i § 6, kan ett hushålls bostadsefterfrågan (den efterfrågade lägenhetens typ och storlek) sägas vara bestämd av de faktorer, som bestämma hushållets indifferenskurvor och alternativlinjer. Om den bostad, som hushållet efterfrågar vid tidpunkten 1, avviker från den som det efterfrågade vid tidpunkten 0, så är detta alltså ett resultat av att förändringar ha skett i de faktorer, som påverka indifferenskurvorna och/eller alternativlinjerna, och bostadsefterfrågans förändring kan tänkas uppdelad på två komponenter: en indifferenskurve-effekt och en alternativlinje-effekt. (Jfr alternativlinje-effektens uppdelning på en substitutionseffekt och en inkomsteffekt i § 6: 11 ovan.)

Vid en sådan uppdelning av en förändring på å ena sidan indifferenskurvornas och å andra sidan alternativlinjernas bidrag till förändringen bör emellertid observeras, att både indifferenskurvorna och alternativlinjerna äro beroende av den med symbolen p betecknade storhet, som har blivit kallad »prisnivån för 'annan konsumtion'» men som icke har erhållit någon exakt definition. Indifferenskurvorna äro nämligen beroende av bl. a. de relativa priserna p_1/p, p_2/p, $\cdots$ p_n/p för de i »annan konsumtion» ingående varorna, och storheten p ingår också i de ekvationer, (25) och (26) i § 6: 11, som bestämma alternativlinjernas lägen.

Så länge som alla priserna p_1, p_2, . . . p_n endast variera proportionellt mot varandra, medför det nämnda förhållandet inga olägenheter, ty då kan p icke variera mer än på ett sätt, nämligen proportionellt mot de nämnda priserna. (§ 6: 3.) Men då prisvariationerna icke äro proportionella, blir förändringen i p beroende av de vikter, med vilka de olika varorna ingå i indexen. Antag t. ex. följande fall:

Några av de i »annan konsumtion» ingående varorna stiga i pris, och några av dem falla i pris, men förändringen påverkar icke bostadsefterfrågans inriktning. Prisindexens vikter kunna då väljas på ett sådant sätt, att p ökas, men de kunna också väljas så, att p minskas. I förra fallet sänkas alternativlinjerna, och man finner sannolikt, att denna förändring (vid oförändrade indiffe-

renskurvor) verkar i riktning mot mindre bostad och eventuellt att den medför övergång från egnahems- till hyreslägenhet. (Se § 6: 12.) I senare fallet höjas alternativlinjerna, och man finner sannolikt, att förändringen verkar i motsatt riktning. Eftersom vi i vårt exempel ha antagit, att, räknat netto, prisförändringarna icke ha någon effekt alls på bostadsefterfrågan, måste i båda fallen indifferenskurvorna förändras så, att alternativlinje-effekten upphäves. Även i fråga om indifferenskurvorna gäller alltså, att den effekt, som erhålles, om man väljer vikterna på det ena sättet, är motsatt mot den som erhålles, om man väljer dem på det andra sättet.

Det sätt, på vilket förändringen i prisnivån för »annan konsumtion», p, bestämmes, blir alltså av betydelse, då det gäller att dela upp prisförändringars inverkan på bostadsefterfrågan på å ena sidan en komponent, som anses bero på prisnivåns förändring, och å andra sidan en komponent, som anses bero på förändringar i de relativa priserna. Exempel på hur man för olika fall kan definiera förändringen i p skola givas i det följande.

§ 7: 2. *Huru en förändring i prisnivån för »annan konsumtion» kan beräknas vid given levnadskostnadsindex.* Antag att hyrorna bibehållas oförändrade mellan tidpunkterna 0 och 1 men att priserna för »annan konsumtion» undergå en icke proportionell förändring. Prisrelationerna i 1 avvika då från dem i 0, och vi vilja besvara frågan, i vad mån också prisnivån i 1 avviker från den i 0.

Vid givna hyror kan svaret på denna fråga vara beroende av vilken levnadskostnadsindex som man anser lämplig att användas i det ifrågavarande fallet. Vi skola nämligen betrakta prisnivån för »annan konsumtion», p, som oförändrad, om priserna på »annan konsumtion» äro sådana, att vid oförändrade hyror också levnadskostnadsnivån (beräknad enligt den valda levnadskostnadsindexen) är oförändrad. Om däremot (vid oförändrade hyror) levnadskostnadsnivån har stigit, anse vi att också p har stigit; i motsatt fall anse vi, att p har sjunkit.

För att kunna bestämma storleken av t. ex. en stegring i p kunna vi tänka oss den mellan tidpunkterna 0 och 1 skedda prisförändringen uppdelad på två komponenter: 1) en förändring i prisrelationerna vid oförändrad prisnivå och 2) en höjning av prisnivån vid oförändrade prisrelationer.

Den första komponenten utgöres av en tänkt förändring, som är sådan, att följande två villkor uppfyllas: *a*) Prisrelationerna för »annan konsumtion» bli desamma som i tidpunkten 1. *b*) Förutsatt att hyrorna äro desamma som i tidpunkten 0, är också levnadskostnadsnivån densamma som då — i vårt exempel alltså lägre än i 1.

Den andra komponenten utgöres av den proportionella höjning av samtliga priser för »annan konsumtion», som (efter den första tänkta prisförändringen) återstår, för att priserna i tidpunkten 1 skola uppnås. Prisnivån för »annan konsumtion», p, kan sägas ha undergått en höjning, som är proportionell mot denna prishöjning. På motsvarande sätt bestämmes en eventuell sänkning av p.

Om en förändring i prisnivån för »annan konsumtion» beräknas på det sätt som här beskrivits, är dess storlek — och ibland t. o. m. dess riktning — tydligen beroende av hur den använda levnadskostnadsindexen reagerar för ändringar i priserna. I de följande två momenten skola ett par teoretiska fall behandlas.

§ 7: 3. ***En förändring i prisnivån för »annan konsumtion» bestämd med hänsyn till ett enda hushåll.*** Ett enkelt fall är, att levnadskostnadsindex endast bestämmes med hänsyn till ett enda hushåll med en given värderingsskala och en given konsumtionsutgift c i utgångsläget. En förändring i levnadskostnadsnivån kan då definieras som den förändring i c, som erfordras för att hushållets konsumtionsoptimum skall bibehålla sitt läge på värderingsskalan.[1] För att levnadskostnadsnivån skall bli oförändrad fordras — om denna definition tillämpas — att vid oförändrad konsumtionsutgift konsumtionsoptimum uppnår samma nivå som i utgångsläget.

[1] Jfr Ragnar Frisch, »Annual Survey of General Economic Theory: The Problem of Index Numbers», *Econometrica* 1936, s. 16, ekv. (4.16), där indextalet för levnadskostnadsnivån i tidpunkten 1 i förhållande till tidpunkten 0 uttryckes som förhållandet mellan å ena sidan den utgift, som vid de i 1 rådande priserna kräves för att konsumtionsoptimum skall uppnå en viss höjd (I) på värderingsskalan, och å andra sidan den utgift, som vid de i 0 rådande priserna kräves för att konsumtionsoptimum skall uppnå samma höjd (I) på värderingsskalan. Frisch påpekar (s. 17), att indextalet i det allmänna fallet är beroende av I. Om konsumtionsoptimums läge på värderingsskalan icke är lika i 0 och 1, är det alltså i allmänhet icke likgiltigt, om man beräknar levnadskostnadsnivåns förändring med hänsyn till läget i 0 eller till läget i 1. Då vi här ha valt att definiera den med hänsyn till läget i 0 (»utgångsläget»), är detta blott för att giva ett exempel på en tänkbar möjlighet.

Enligt den princip som beskrevs i föregående moment, kan man nu på följande sätt bestämma förändringen i prisnivån för »annan konsumtion», p, mellan tidpunkterna 0 och 1. Vid oförändrade hyror ändras priserna för »annan konsumtion» först så, att prisrelationerna bli desamma som i tidpunkten 1. Med bibehållande av dessa prisrelationer höjas eller sänkas de sedan till en sådan nivå, att vid oförändrad konsumtionsutgift hushållets konsumtionsoptimum får samma läge som i tidpunkten 0. Dessa två förändringar utgöra tillsammans den i föregående moment omtalade första komponenten. Den proportionella prisförändring, som därefter återstår för att priserna i tidpunkten 1 skola uppnås, är ett uttryck för den förändring som p har undergått mellan de två tidpunkterna.

§ 7: 4. ***En förändring i prisnivån för »annan konsumtion» bestämd med hänsyn till flera hushåll.*** I föregående moment behandlades det enkla fallet, att levnadskostnadsnivån bestämmes med hänsyn till blott ett enda hushåll. Men om undersökningen avser en marknad med flera hushåll, bör man rimligtvis på ett eller annat sätt taga hänsyn till dem alla.

I detta moment antages, att levnadskostnadsnivån bestämmes med hänsyn till N stycken hushåll, vilka vi beteckna som nr 1, 2, ... N. För vart och ett av hushållen äro värderingsskalan och konsumtionsutgiften i utgångsläget givna. De olika hushållens konsumtionsutgifter betecknas i det följande ${}_1c$, ${}_2c$, ··· resp. ${}_Nc$. Deras summa (den *sammanlagda konsumtionsutgiften*) betecknas med C:

$$C = \sum_{i=1}^{N} {}_ic \tag{30}$$

En förändring i levnadskostnadsnivån kan nu definieras som den förändring i C, som erfordras för att det skall vara möjligt att för vart och ett av hushållen bibehålla konsumtionsoptimum vid oförändrad höjd på värderingsskalan. För att levnadskostnadsnivån skall bli oförändrad fordras — om denna definition tillämpas — att man vid oförändrad sammanlagd konsumtionsutgift, C, kan tänka sig en sådan omfördelning mellan hushållen, att för vart och ett av dem konsumtionsoptimum blir indifferent med utgångslägets konsumtionsoptimum.[1]

[1] Jfr »the Compensation Principle: *Welfare will be increased, decreased or left unchanged ... depending upon whether the algebraic sum of all compensating taxes and bounties is positive, negative or zero.*» Melvin Warren Reder, *Studies in the Theory of Welfare Economics* (New York 1947), s. 17.

Förändringen i prisnivån för »annan konsumtion», p, kan bestämmas på följande sätt. Vid oförändrade hyror ändras priserna för »annan konsumtion» först så, att prisrelationerna bli desamma som i tidpunkten 1. De förändringar i konsumtionsoptimums läge på värderingsskalan, som därvid uppstå, fastställas. Sedan tänkes den givna sammanlagda konsumtionsutgiften, C, omfördelad mellan hushållen så, att hushåll med sänkt konsumtionsoptimum få sina utgifter ökade på bekostnad av hushåll med höjt konsumtionsoptimum. Antag t. ex., att en sådan omfördelning resulterar i att inga hushåll ha högre konsumtionsoptimum än i tidpunkten 0 men somliga ha lägre konsumtionsoptimum än då. Priserna för »annan konsumtion» tänkas då sänkta, ända tills man kan göra utgiftsomfördelningen sådan, att för varje hushåll konsumtionsoptimum får samma höjd som i tidpunkten 0. Prisnivån för »annan konsumtion», p, anses då vara densamma som i 0, samtidigt som prisrelationerna äro desamma som i 1. Den proportionella prisförändring, som därefter återstår för att priserna i tidpunkten 1 skola uppnås, är ett uttryck för ändringen i p mellan de två tidpunkterna.

§ 7: 5. *Bestämning av en förändring i den allmänna hyresnivån.* I föregående moment visades ett exempel på hur förändringen i prisnivån för »annan konsumtion» kan definieras, då vid oförändrade hyror priserna på »annan konsumtion» undergå en icke proportionell förändring. På analogt sätt kan man definiera den förändring i den allmänna hyresnivån, r^m, som uppstår, då vid oförändrade priser på »annan konsumtion» hyrorna undergå en icke proportionell förändring.

Antag t. ex. att våningshyresnivån i förhållande till egnahemshyresnivån är lägre i tidpunkten 1 än den var i tidpunkten 0. För att bestämma förändringen i den allmänna hyresnivån mellan de två tidpunkterna kan man då gå tillväga på följande sätt. Man tänker sig, att (vid oförändrade priser på »annan konsumtion» och oförändrad egnahemshyresnivå) våningshyrorna sänkas så, att förhållandet mellan de två hyresnivåerna blir detsamma som i tidpunkten 1. Då inträffar följande: En del av de hushåll, som i utgångsläget efterfrågade egnahem, fortfara därmed trots att hyreslägenheter ha blivit billigare. För dem är konsumtionsoptimum oförändrat. Andra övergå från egnahem till hyreslägenheter. För dem stiger konsumtionsoptimum. Detsamma gäller om dem som redan i utgångsläget efterfrågade hyreslägenheter. Samt-

liga hyror tänkas nu undergå en proportionell höjning. Samtidigt omfördelas den givna sammanlagda konsumtionsutgiften så, att konsumtionsoptimum icke för något hushåll sjunker under utgångslägets nivå. Denna hyreshöjning och utgiftsomfördelning fortsättes ända till den punkt, där konsumtionsoptimum för alla hushåll har uppnått utgångslägets nivå. Den allmänna hyresnivån anses då vara densamma som i utgångsläget 0, samtidigt som förhållandet mellan hyrorna är detsamma som i tidpunkten 1. Den proportionella hyresförändring, som därefter återstår för att hyrorna i tidpunkten 1 skola uppnås, är ett uttryck för den förändring, som den allmänna hyresnivån, r^m, har undergått.

Alternativlinjernas ekvationer, (25) och (26) i § 6: 11, skola nu formuleras som följer:

$$y_e = \frac{c}{p} - \frac{r^m}{p} \cdot \frac{r_e^m}{r^m} (a_e + x_e) \tag{31}$$

$$y_h = \frac{c}{p} - \frac{r^m}{p} \cdot \frac{r_h^m}{r^m} (a_h + x_h) \tag{32}$$

Kvoterna r_e^m/r^m och r_h^m/r^m betecknas som *relativa hyresnivåer.*

§ 7: 6. ***Hyres- och prisnivåerna samt inkomsterna uttryckta i förhållande till levnadskostnadsnivån.*** Vid de jämförelser mellan olika länder, som skola göras i det följande, är det lämpligt att ha de i respektive lands penningenhet uttryckta storheterna reducerade med hänsyn till »penningvärdet». Detta kan exempelvis ske genom att storheterna uttryckas i förhållande till levnadskostnadsnivån, som betecknas med bokstaven l. Ekv. (31) och (32) för alternativlinjerna skola nu formuleras om på detta sätt. Samtidigt göras ett par andra förändringar. I stället för att blott och bart dividera termerna med l dividera vi dem med l/p. Med hänsyn till analysen i följande paragrafer, vilken omfattar mer än ett hushåll, erhålla vidare de storheter, som blott hänföra sig till ett enda hushåll, en fotindex till vänster, så att t. ex. den totala konsumtionsutgiften för hushållet nr i tecknas ${}_ic$. Vi kunna då beträffande hushållet nr i sätta alternativlinjernas ekvationer under följande form:

$$\frac{r_e^m}{r^m} \cdot \frac{r^m}{l} (a_e + {}_ix_e) + \frac{p}{l} y_e = \frac{{}_ic}{l} \tag{33}$$

$$\frac{r_h^m}{r^m} \cdot \frac{r^m}{l} (a_h + {}_ix_h) + \frac{p}{l} y_h = \frac{{}_ic}{l} \tag{34}$$

§ 8. Efterfrågefunktioner

§ 8: 1. *Efterfrågefunktioner för ett hushåll.* För att få en bättre överblick över de faktorer, som enligt det föregående kunna tänkas påverka bostadsefterfrågans inriktning, skola vi i denna paragraf uttrycka egnahemsefterfrågan och våningsefterfrågan som funktioner av dessa faktorer. Först göres detta för ett enskilt hushåll. Sedan sammanfattas de så erhållna individuella (mikroekonomiska) efterfrågefunktionerna till totala (makroekonomiska) efterfrågefunktioner för hela marknaden.

Under de förutsättningar, som gälla för diskussionen i § 6, är ett hushålls bostadsefterfrågan bestämd genom de faktorer, som bestämma dess indifferenskurvor och alternativlinjer. Indifferenskurvorna äro bestämda av värderingsskalan (som i sin tur bl. a. är beroende av barnens antal och åldrar) och av de relativa priserna för »annan konsumtion» (p_1/p, p_2/p, $\cdots$ p_n/p). Alternativlinjerna äro — såsom framgår av ekv. (33) och (34) i § 7: 6 — bestämda av de relativa hyresnivåerna (r_e^m/r^m och r_h^m/r^m), samt av den allmänna hyresnivån, prisnivån för »annan konsumtion» och respektive hushålls totala konsumtionsutgift, alla i förhållande till levnadskostnadsnivån (r^m/l, p/l och ${}_ic/l$). (Från konstanterna a_e och a_h kunna vi i det följande bortse, eftersom vi ha antagit, att de icke förändras och alltså icke kunna vara variabler i efterfrågefunktionerna.)

Om ett hushåll efterfrågar en egnahemslägenhet, kan denna dess efterfrågan uttryckas såsom storleken av den efterfrågade egnahemslägenheten. Den är en funktion av de i föregående stycke nämnda variablerna, och funktionssambandet är bestämt av värderingsskalan. Vid vissa värden på variablerna efterfrågar hushållet icke någon egnahemslägenhet utan en hyreslägenhet. Man kan då säga, att egnahemsefterfrågan är noll och att våningsefterfrågan är positiv. Våningsefterfrågan är också en funktion av de nämnda variablerna. Hushållet har sålunda två bostadsefterfrågefunktioner — en för egnahem och en för hyreslägenheter. Enligt våra antaganden äro funktionssambanden sådana, att den ena alltid är positiv, då den andra är noll, och vice versa. Genom att lägga ihop de två funktionerna erhåller man en funktion för hushållets efterfrågan på lägenhetsyta oavsett lägenhetstyp.

Om studiet icke gäller den efterfrågade lägenhetens storlek utan endast dess typ, kan man uttrycka efterfrågan på ett annat

sätt. Man kan då säga, att efterfrågan är 1 för egnahem och 0 för hyreslägenheter, om hushållet efterfrågar en egnahemslägenhet, samt att efterfrågan är 0 för egnahem och 1 för hyreslägenheter, om det efterfrågar en hyreslägenhet. Kalla vi hushållets efterfrågan på egnahem ${}_id_e$ och dess efterfrågan på hyreslägenter ${}_id_h$ gäller, att

$$ {}_id_e + {}_id_h = 1 \quad ({}_id_h = 0 \text{ eller } 1) \tag{35} $$

Egnahemsefterfrågan kan alltså uttryckas som en funktion av våningsefterfrågan:

$$ {}_id_e = 1 - {}_id_h \quad ({}_id_h = 0 \text{ eller } 1) \tag{36} $$

Denna kan i sin tur uttryckas som en funktion av de ovan nämnda variablerna:

$$ {}_id_h = {}_id_h\left(\frac{r_e^m}{r^m}, \frac{r_h^m}{r^m}; \frac{p_1}{p}, \frac{p_2}{p}, \cdots \frac{p_n}{p}; \frac{r^m}{l}, \frac{p}{l}; \frac{{}_ic}{l}\right) \tag{37} $$

§ 8: 2. ***Efterfrågefunktioner för hela marknaden.*** Vi ha betecknat antalet hushåll på marknaden med N. Vart och ett av dessa hushåll antages efterfråga en och endast en lägenhet — antingen en egnahems- eller en hyreslägenhet. Antalet efterfrågade egnahemslägenheter betecknas med D_e, och antalet efterfrågade hyreslägenheter betecknas med D_h. Alltså gäller:

$$ D_e + D_h = N \tag{38} $$

Egnahemsfrågan kan sålunda uttryckas som en funktion av antalet hushåll och våningsefterfrågan:

$$ D_e = N - D_h \tag{39} $$

Våningsefterfrågan i sin tur kan enligt ekv. (37) ovan uttryckas som följer:

$$ D_h = \sum_{i=1}^{N} {}_id_h\left(\frac{r_e^m}{r_m}, \frac{r_h^m}{r^m}; \frac{p_1}{p}, \frac{p_2}{p}, \cdots \frac{p_n}{p}; \frac{r^m}{l}, \frac{p}{l}; \frac{{}_ic}{l}\right) \tag{40} $$

Den är alltså en funktion av de relativa hyresnivåerna och de relativa priserna för »annan konsumtion» samt av den allmänna hyresnivån, prisnivån för »annan konsumtion» och de N hushållens konsumtionsutgifter (${}_1c$, ${}_2c$, $\cdots$ ${}_Nc$) i förhållande till levnadskostnadsnivån.

Beträffande konsumtionsutgifterna är det av intresse att skilja mellan å ena sidan totalsumman, C, eller medeltalet, C/N, och å andra sidan fördelningen på de olika hushållen. Medeltalet kallas i det följande *medelutgiften* och betecknas med symbolen c (utan fotindex till vänster):

$$c = \frac{C}{N} \tag{41}$$

Hushållens konsumtionsutgifter i förhållande till medelutgiften (${}_1c/c$, ${}_2c/c$, ... ${}_Nc/c$) komma att kallas deras *relativa utgifter.*

I ekv. (40) kunna vi ersätta

$$\frac{{}_ic}{l} \text{ med } \frac{c}{l} \cdot \frac{{}_ic}{c}$$

Efterfrågefunktionen för hela marknaden kan alltså givas följande form:

$$D_h = D_h\left(\frac{r_e^m}{r^m}, \frac{r_h^m}{r^m}; \frac{p_1}{p}, \frac{p_2}{p}, \ldots \frac{p_n}{p}; \frac{r^m}{l}, \frac{p}{l}; \frac{c}{l}; \frac{{}_1c}{c}, \frac{{}_2c}{c} \ldots \frac{{}_Nc}{c}\right) \tag{42}$$

Därmed är efterfrågan uttryckt som en funktion av de relativa hyresnivåerna och de relativa priserna för »annan konsumtion», av den allmänna hyresnivån, prisnivån för »annan konsumtion» och medelutgiften i förhållande till levnadskostnadsnivån samt av hushållens relativa utgifter.

En funktion för proportionen av hyreslägenheter i bostadsefterfrågan, D_h/N, kan erhållas genom att funktionsuttrycket i (42) divideras med N.

§ 9. Huru en olikhet i efterfrågan kan fördelas på skilda bidragande faktorer

§ 9: 1. *Plan för olikhetens fördelning på skilda faktorer.* Låt oss antaga, att vi ha konstruerat två modelländer, A och B, för vilka våra förenklande antaganden gälla, att proportionen av hyreslägenheter i bostadsefterfrågan t. ex. är större i B än i A, och att vi vilja fastställa, huru olika faktorer bidraga till denna skillnad mellan de två länderna. En sådan analys kan göras genom att man tänker sig, att landet A stegvis förändras så, att

det slutligen i alla relevanta avseenden liknar B. Vid varje förändring i de »oberoende» variablerna, som tänkes ske i landet A, bestämmes den förändring i bostadsefterfrågan, som följer därav, och denna förändring betraktas som en till den ifrågavarande »oberoende» variabeln hänförlig komponent.

Den fördelning på komponenter, som erhålles på detta sätt, är i viss mån godtycklig. Den kan nämligen vara beroende av i vilken ordning man tänker sig variablerna förändrade. Här skall ordningsföljden — blott såsom ett exempel — tänkas vara den som angives av variablernas placering i ekv. (42), nämligen: 1) de relativa hyresnivåerna. 2) de relativa priserna för »annan konsumtion», 3) den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion» i förhållande till levnadskostnadsnivån, 4) medelutgiften i förhållande till levnadskostnadsnivån och 5) de relativa utgifterna. Antalet hushåll behandlas i samband med de relativa utgifterna, och sist tagas värderingsskalorna, som bestämma funktionssambandet $D_h(\ )$.

(Man kan naturligtvis lika väl tänka sig, att variablerna för landet B i — exempelvis — den nämnda ordningsföljden förändras så, att B slutligen i alla relevanta avseenden liknar A. Därvid erhålles förmodligen en i någon mån avvikande fördelning på de olika komponenterna.)

§ 9: 2. *De relativa hyresnivåerna.* Den första förändring som tänkes ske i A är, att egnahemshyresnivån och våningshyresnivån ändras så, att de relativa hyresnivåerna (dvs. hyresnivåerna i förhållande till den allmänna hyresnivån) bli desamma som i B, samtidigt som den allmänna hyresnivån är oförändrad. (Se § 7: 5). Om våningshyresnivån i förhållande till egnahemshyresnivån är lägre i B än i A, innebär förändringen, att våningshyresnivån i A sänkes, samtidigt som egnahemshyresnivån höjes. Var och en av dessa förändringar bidraga enligt § 6: 11 till att öka proportionen av hyreslägenheter, och deras sammanlagda bidrag betraktas som en till de relativa hyresnivåerna hänförlig komponent i olikheten mellan A och B med avseende på denna proportion.

Hyresolikheterna mellan A och B bero i sin tur på olika faktorer. Under de statiska förutsättningarna i § 5: 4 kunna de bero på olikheter i produktionskostnaderna och i vad vi i § 4: 2 och 3 kallade E-hyresfunktioner och H-värdesfunktioner. Om däremot dessa förutsättningar icke gälla, kan man som utgångspunkt till för-

klaringen taga den i § 4 förda diskussionen om huru hyror m. m. på kort sikt anpassas efter given tillgång. Detta förklaringsschema får sedan modifieras med hänsyn till marknadens eventuella »ofullkomligheter».

§ 9: 3. *De relativa priserna för »annan konsumtion».* Förhållandet mellan de två hyresnivåerna tänkes nu vara detsamma i A som i B. Från detta nya utgångsläge ändras priserna på »annan konsumtion» så, att de relativa priserna bli desamma som i B, samtidigt som prisnivån för »annan konsumtion», p, är oförändrad. (Se § 7: 4.) Om priserna därvid stiga för sådana varor som äro komplementära i förhållande till egnahem men sjunka för sådana varor som äro komplementära i förhållande till hyreslägenheter, ökas proportionen av hyreslägenheter, och förändringen betraktas som en till de relativa priserna för »annan konsumtion» hänförlig komponent i olikheten mellan A och B.

Orsakerna till olikheterna mellan A och B i fråga om de relativa priserna på »annan konsumtion» kunna givetvis bli föremål för mycket omfattande undersökningar. Bl. a. kan det tänkas, att orsaksförhållandet mellan priser och bostadsefterfrågan icke är enkelriktat: Den omständigheten, att bostadsefterfrågan har varit mer inriktad på egnahem i A än i B kan förmodas ha medfört produktion i stor skala och till låga kostnader av komplementvaror till egnahem.

§ 9: 4. *Förhållandet mellan den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion».* Nu tänkas både de relativa hyresnivåerna och de relativa priserna för »annan konsumtion» vara desamma i A som i B. Däremot har ingen justering skett i förhållandet mellan den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion». Antag t. ex. att den allmänna hyresnivån i förhållande till prisnivån för »annan konsumtion» är högre i A än i B och att följaktligen i ekv. (42) r^m/l är större och p/l är mindre i A än i B. Vi tänka oss då, att i A båda hyresnivåerna sjunka proportionellt och alla priserna på »annan konsumtion» stiga proportionellt, samt att dessa förändringar ske så, att levnadskostnadsnivån blir oförändrad men den allmänna hyresnivån (r^m) och prisnivån för »annan konsumtion» (p) i förhållande till levnadskostnadsnivån (l) blir densamma som i B.

Hyressänkningen och prishöjningen i förening påverka förmod-

ligen proportionen av hyreslägenheter ganska obetydligt, men normalt torde effekten snarast vara en minskning. (Se § 6: 11 och 12, särskilt den på fig. 15 visade substitutionseffekten.) Denna förändring betraktas som en till förhållandet mellan allmän hyresnivå och prisnivå för »annan konsumtion» hänförlig negativ komponent i olikheten mellan A och B med avseende på proportionen av hyreslägenheter.

§ 9: 5. *Medelutgiften i förhållande till levnadskostnadsnivån.* Efter de hyres- och prisförändringar, som i de tre föregående momenten tänkas äga rum i A, återstå inga olikheter mellan A och B med avseende på hyror eller andra konsumtionspriser i förhållande till levnadskostnadsnivån i respektive land. Vi skola nu tänka oss, att hushållens konsumtionsutgifter i A undergå en sådan proportionell förändring, att också medelutgiften i förhållande till levnadskostnadsnivån blir densamma i A som i B. Om denna förändring innebär en minskning i utgifterna, kan den normalt antagas medföra en ökning i proportionen av hyreslägenheter. (Se § 6: 10.) Denna ökning betraktas som en till medelutgiften hänförlig komponent i olikheten mellan A och B med avseende på denna proportion.

Beträffande de faktorer, som påverka medelutgiften (dvs. konsumtionsutgiften per hushåll), bör observeras, att en ökning av inkomsten per invånare kan verka på olika sätt. Visserligen kan man rimligtvis antaga, att den verkar stegrande på konsumtionsutgiften per invånare, men den kan samtidigt medföra hushållssprängningar, dvs. en ökning i antalet hushåll, varigenom stegringen i konsumtionsutgiften per hushåll blir mindre eller ingen.

Då vi i det första stycket av detta moment tänka oss en förändring i hushållens konsumtionsutgifter, antages antalet hushåll vara konstant.

§ 9: 6. *De relativa utgifterna och värderingsskalorna.* Landet A tänkes nu ha förändrats så, att det liknar B i alla för bostadsefterfrågans fördelning väsentliga avseenden, utom att hushållens relativa utgifter och värderingsskalor fortfarande äro olika. Den olikhet i fråga om proportionen av hyreslägenheter i bostadsefterfrågan, som återstår, skall delas upp på två komponenter, av vilka den första hänföres till de relativa utgifterna och den återstående till värderingsskalorna.

Som enklaste fall kan man först antaga, att antalet hushåll, N, är lika i de två länderna. Man kan då tänka sig, att det i A sker en sådan omfördelning av den sammanlagda konsumtionsutgiften, att varje hushåll, nr i, i A får samma relativa utgift som det med samma nummer, i, betecknade hushållet i B. Den förändring i bostadsefterfrågan, som då uppstår, kan emellertid vara beroende av hur man numrerat hushållen. Olika numreringsprinciper kunna tänkas, men närmast till hands ligger väl att numrera dem efter konsumtionsutgiftens storlek, så att t. ex. hushållet med den minsta konsumtionsutgiften kallas nr 1 och det med den största konsumtionsutgiften kallas nr N.

Då antalet hushåll icke är detsamma i de två länderna, kan man i stället gå tillväga på följande sätt. Hushållen ordnas efter konsumtionsutgiftens storlek.[1] De delas upp i ett stort antal, t. ex. 100, klasser med (såvitt möjligt) lika många hushåll i varje klass. De $N/100$ hushåll som ha minst konsumtionsutgifter räknas till första klassen. Nästa $N/100$ hushåll räknas till andra klassen osv.[2] Sedan man på detta sätt erhållit 100 klasser för varje land, beräknas den genomsnittliga relativa utgiften för varje klass.[3] Det

[1] Antag t. ex., att det finns 60 000 hushåll i A och 20 000 hushåll i B. Konsumtionsutgiften för hushållet nr i betecknas med ${}_iC_A$ resp. ${}_iC_B$. Numreringen är sådan, att

$$ {}_1C_A \leqq {}_2C_A \leqq \cdots {}_{60\,000}C_A $$

$$ {}_1C_B \leqq {}_2C_B \leqq \cdots {}_{20\,000}C_B $$

[2] Under förutsättningarna i föregående not blir klassindelningen följande. I A räknas hushållen nr 1—600 till klass nr 1, hushållen nr 601—1 200 till klass nr 2, ... och hushållen nr 59 401—60 000 till klass nr 100. I B räknas hushållen nr 1—200 till klass nr 1, hushållen nr 201—400 till klass nr 2, ... och hushållen nr 19 801—20 000 till klass nr 100.

[3] Under förutsättningarna i de två föregående noterna äro de genomsnittliga relativa utgifterna

$$ \frac{1}{600}\sum_{i=1}^{600}\frac{{}_iC_A}{c_A},\ \frac{1}{600}\sum_{A=601}^{1\,200}\frac{{}_iC_A}{c_A},\ \cdots\ \frac{1}{600}\sum_{i=59\,401}^{60\,000}\frac{{}_iC_A}{c_A} $$

för de 100 klasserna i A och

$$ \frac{1}{200}\sum_{i=1}^{200}\frac{{}_iC_B}{c_B},\ \frac{1}{200}\sum_{i=201}^{400}\frac{{}_iC_B}{c_B},\ \cdots\ \frac{1}{200}\sum_{i=19\,801}^{20\,000}\frac{{}_iC_B}{c_B} $$

för de 100 klasserna i B, varvid

$$ c_A = \frac{1}{60\,000}\sum_{i=1}^{60\,000} {}_iC_A, \text{ och } c_B = \frac{1}{20\,000}\sum_{i=1}^{20\,000} {}_iC_B $$

kan då visa sig, att dessa genomsnittliga relativa utgifter i A avvika från de genomsnittliga relativa utgifterna för motsvarande klasser i B. Det kan t. ex. inträffa, att den relativa genomsnittsutgiften är lägre i A än i B för den lägsta klassen men högre i A än i B för den högsta klassen. Om detta är fallet, tänkes en sådan utgiftsomfördelning äga rum i A, att utgifterna i den lägsta klassen höjas proportionellt på bekostnad av utgifterna i den högsta klassen. Omfördelningen i A tänkes fortgå, ända tills för varje klass den genomsnittliga relativa utgiften är densamma som för motsvarande klass i B. Samtidigt bibehålles medelutgiften i förhållande till levnadskostnadsnivån oförändrad.

Den förändring i proportionen av hyreslägenheter, som sker på grund av den nämnda utgiftsomfördelningen, betraktas som en till de relativa utgifterna hänförlig komponent i olikheten mellan A och B. Den olikhet som därefter kvarstår anses bero på olikheter i hushållens värderingsskalor.

Orsakerna till att de relativa utgifterna äro olika kunna göras till föremål för en undersökning, och i en annan undersökning kunna orsakerna till värderingsskalornas olikheter studeras. Bland de många faktorer, som påverka värderingsskalorna, är en särskilt påtaglig, nämligen barnens antal och åldrar.

§ 9: 7. *Synpunkter på analysens tillämplighet.* Den analys, som har genomförts i de föregående momenten i denna paragraf, avser två modelländer, A och B. Dessas egenskaper ha tänkts vara så fullständigt kända beträffande hushållens värderingsskalor m. fl. faktorer, att den olikhet, som med avseende på proportionen av hyreslägenheter finnes mellan de två länderna, kan delas upp på komponenter enligt den här beskrivna metoden.

Då det gäller två verkliga länder, t. ex. USA och Sverige, kunna våra data däremot aldrig bliva så fullständiga, att en dylik exakt uppdelning bleve möjlig. I bästa fall kan man för var och en av komponenterna avgöra, om den är positiv eller negativ — m. a. o. om den ifrågavarande faktorn har bidragit till eller har motverkat den konstaterade olikheten mellan de två länderna i fråga om proportionerna av egnahem och hyreslägenheter.

Detta hindrar emellertid icke, att den här förda teoretiska diskussionen är betydelsefull som grund för den empiriska jämförelse,

som skall göras i följande kapitel. Den klarlägger nämligen innebörden av de ceteris-paribus-antaganden, som måste göras vid diskussionen av en viss faktors bidrag till den ifrågavarande olikheten mellan de två länderna, och gör det därigenom möjligt att begreppsmässigt hålla de olika faktorerna skilda från varandra.

KAPITEL 3

JÄMFÖRELSE MELLAN USA OCH SVERIGE BETRÄFFANDE FAKTORER SOM PÅVERKA BOSTADSEFTERFRÅGANS INRIKTNING

§ 1. Plan för jämförelse

Såsom avslutning till den teoretiska diskussionen i föregående kapitel lämnades en översikt över en rad faktorer, som under de för kapitlet gällande förenklande förutsättningarna kunna inverka på bostadsefterfrågans fördelning på egnahem och hyreslägenheter. Dessa faktorer voro: 1) förhållandet mellan hyresnivån för hyreslägenheter och hyresnivån för egnahem, 2) de relativa priserna för »annan konsumtion», 3) förhållandet mellan den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion», 4) de genomsnittliga konsumtionsutgifterna per hushåll i förhållande till levnadskostnadsnivån, 5) konsumtionsutgifternas fördelning på olika hushåll och 6) hushållens värderingsskalor, som bl. a. äro beroende av deras barnantal.

Bostadsmarknaderna i USA och Sverige äro naturligtvis i verkligheten betydligt mer komplicerade än de modellmarknader, som analyserades i föregående kapitel. Så t. ex. variera både egnahem och hyreslägenheter icke blott i fråga om storlek utan även i fråga om utrustning, läge m. m. Den följande framställningen har dock i huvudsak kunnat disponeras enligt den ovanstående uppräkningen.

Blott några få tillägg ha visat sig nödvändiga. I den teoretiska analysen beaktades icke det förhållandet, att ett hushålls val av lägenhetstyp kan vara beroende av å ena sidan kraven på egnahemsköpare med avseende på egen insats och låneamortering, å andra sidan hushållets kapitalresurser. Kraven på egen insats behandlas mellan punkterna nr 1 och 2 i uppräkningen. Hushållens kapitalresurser behandlas i samband med punkt nr 4. Slutligen framhålles betydelsen av olika slags offentliga ingripanden.

I detta kapitel lämnas endast en relativt ytlig översikt av de olika nämnda förhållandena. Vissa faktorer av betydelse för hyrorna m. m. behandlas mer ingående i de följande kapitlen.

§ 2. Förhållandet mellan hyresnivåerna för egnahem och hyreslägenheter

§ 2: 1. *Jämförelsemetod.* I kap. 2, § 9: 2, påpekades det tämligen självklara förhållandet, att en sänkning av våningshyresnivån i förhållande till egnahemshyresnivån medför en ökning i proportionen av hyreslägenheter i bostadsefterfrågan. Om våningshyresnivån i förhållande till egnahemshyresnivån har varit lägre i Sverige än i USA, så har denna olikhet alltså bidragit till att proportionen av hyreslägenheter har blivit större här än där.

En jämförelse mellan de två länderna beträffande förhållandet mellan hyresnivåerna för de olika lägenhetstyperna borde helst ske med hjälp av å ena sidan hyresuppgifter för egnahem och hyreslägenheter i det ena landet och å andra sidan hyresuppgifter för — såvitt möjligt — likvärdiga egnahem och hyreslägenheter i det andra landet. Men på grund av svårigheten att välja ut likvärdiga lägenheter har denna metod icke blivit använd här. I stället har ett slags indirekt metod tillämpats. Hyrorna för bostadsfastigheter uttryckas som produkter av fastigheternas priser och vad vi kalla deras *hyreskvoter*, och de två länderna jämföras med avseende på dels hyreskvoterna för egnahem i förhållande till hyreskvoterna för hyresfastigheter, dels prisnivån för egnahem i förhållande till prisnivån för hyresfastigheter.

§ 2: 2. *Hyreskvoter.* I kap. 4 nedan göres ett försök att med hjälp av tillgängligt material jämföra USA och Sverige med avseende på hyreskvoter för egnahem och hyresfastigheter. Uppgifterna avse dels slutet av 1930-talet, dels mitten av 1940-talet. De äro icke sådana, att man kan draga några säkra generella slutsatser ur dem, men de peka dock ganska tydligt i en bestämd riktning, nämligen att hyreskvoterna för hyresfastigheter i förhållande till dem för egnahem i stort sett ha varit lägre i Sverige än i USA. (Se särskilt sammanfattningen i kap. 4, § 4.) Olikheten tycks främst bero dels på att de två posterna administrationskostnader och hyresförluster (vilka ju endast förekomma för hyresfastigheter) ha varit mindre

i Sverige än i USA, dels på att man i Sverige icke haft så höga förräntningskrav beträffande hyresfastigheter som i USA.

Om uppgifterna i kap. 4 peka rätt, så att hyreskvoterna för hyresfastigheter i förhållande till dem för egnahem verkligen ha varit lägre i Sverige än i USA, är därmed icke sagt, att också våningshyrorna i förhållande till egnahemshyrorna ha varit lägre i Sverige än i USA. Det kan nämligen tänkas, att prisnivån för hyresfastigheter i förhållande till den för egnahem har varit högre i Sverige än i USA. De två följande momenten av denna paragraf tyda dock icke på att så skulle ha varit fallet. Mer antagligt förefaller det, att prisnivån för hyresfastigheter i förhållande till den för egnahem tvärtom har varit lägre i Sverige än i USA. Jämförelsen beträffande fastighetspriserna såväl som den beträffande hyreskvoterna tyder alltså på att våningshyrorna i förhållande till egnahemshyrorna ha varit lägre i Sverige än i USA.

§ 2: 3. *Produktionskostnader.* Under de »statiska» förutsättningar, som gällde i kap. 2, § 5: 4, är priset (marknadsvärdet) på nya fastigheter av ett visst slag lika med produktionskostnaden för sådana fastigheter. Produktionskostnaden utgöres av tomtkostnad och byggnadskostnad.[1]

Beträffande byggnadskostnader i Sverige ha några uppgifter erhållits ur Arbetsmarknadsstyrelsens statistik. De visas i *tab. 11.* Enligt kol. E i tabellen voro byggnadskostnaderna per m^2 golvyta betydligt högre för flerfamiljshus än för 1- och 2-familjshus. Detta kan emellertid bero på att större orter med relativt hög kostnadsnivå äro kraftigare representerade bland flerfamiljshusen än bland de mindre husen. Därtill kommer, att det med ordet »golvyta» betecknade begreppet är mycket diffust. Sålunda är det troligt, att trapputrymmen i stor utsträckning blivit medräknade för 1- och 2-familjshus men icke för flerfamiljshus.

För en jämförelse mellan 1-, 2- och flerfamiljshus, motsvarande

[1] Språkbruket är på denna punkt vacklande. Här skola vi i stort sett rätta oss efter den terminologi som tillämpas i samband med statlig långivning. Se t. ex. *Ansökan om preliminärt beslut om tertiär- och/eller tilläggslån för flerfamiljshus* (Statens byggnadslånebyrås blankett 305, 1946), s. 3. Till *tomtkostnaden* räknas sålunda markkostnad, gatumarksersättning, gatukostnadsbidrag samt extraordinära grundläggnings- och planeringskostnader. Och till *byggnadskostnaden* räknas icke blott »rena byggnadskostnader» enligt Jöran Curman, *Industriens arbetarebostäder* (Uppsala 1944), s. 426, utan även vad Curman (*ib.* s. 433) kallar »allmänna omkostnader», m. a. o. räntor, lagfartskostnader, div. arvoden och administrationskostnader m. m.

Tab. 11. Beräknade byggnadskostnader för vissa under åren 1946 och 1947 beviljade nybyggnadsarbeten i Sverige.

	A	B	C	D	E
		Byggnadskostnader			
	Golvyta Tusental m^2	Procentuell fördelning		Totalt Milj. kr.	Kr. per m^2 golvyta
		Stenhus	Trähus		
1946.					
1-familjshus	1 318	12,1	87,9	327,9	249
2-familjshus	488	18,2	81,8	111,0	227
Flerfamiljshus[1]	2 313	87,5	12,5	761,0	329
1947.					
1-familjshus[1]	1 182	13,5	86,5	305,3	258
2-familjshus[1]	363	20,3	79,7	89,4	246
Flerfamiljshus[1, 2]	1 435	83,9	16,1	447,7	312

[1] Exkl. sådana kombinerade med affärs- och kontorslokaler.
[2] Exkl. pensionärshem.

Källor. Kol. A—D: två stencilerade skrifter: *Statistiska uppgifter rörande år 1946* resp. *år 1947 beviljade och avslagna ansökningar om byggnadstillstånd* (Arbetsmarknadsstyrelsen), tab. 16 resp. 10.
Kol. E = kol. D/kol. A.

den i tab. 11, har jag tyvärr icke haft siffror för USA.[1] Det enda jag haft att stödja mig på är ett par allmänna uttalanden. Dessa böra visserligen verifieras, innan de definitivt accepteras som riktiga, men eftersom det ena härrör från en amerikansk byggnadsexpert, som har rest i Sverige[2], och det andra från en svensk byggnadsexpert, som har rest i USA[3], och de två uttalandena äro samstämmiga, har jag dock ansett att de böra nämnas här. De gå ut

[1] Uppgifterna i George H. Gray, *Housing and Citizenship* (New York 1946), s. 175, tab. XIX, sågo till en början lovande ut i detta avseende. Emellertid visa sig vid närmare påseende de där angivna ytuppgifterna orimliga. En kolumn säges avse »Slum site, 1,600 square feet 4-room apartment», en annan »City-outskirts vacant site, 4,000 square feet 5-room house». Ytan per rumsenhet skulle alltså vara 400 resp. 800 kvadratfot, dvs. 43 resp. 86 m^2, vilket ej gärna kan vara riktigt, om det är golvytan e. d., som avses.

[2] Professor E. N. Gelotte, School of Architecture, Massachusetts Institute of Technology, som studerat svensk bostadsproduktion vid några besök i Sverige på 1920- och 1930-talet. Samtal 26.5. 1947.

[3] Civilingenjör Evert Strokirk, Bostadsstyrelsen. Samtal 16.12. 1948.

på att man vid bostadsbyggande vanligen bygger mer solitt i Sverige än i USA, att denna olikhet mellan de två länderna dock gäller i mindre grad om flerfamiljshus än om 1-familjshus och att byggnadskostnaderna för flerfamiljshus i förhållande till byggnadskostnaderna för 1-familjshus därför sannolikt bli lägre i Sverige än i USA.

En i detta sammanhang viktig fråga är, om den gjorda jämförelsen blott gäller byggnadskostnaderna vid given utrymmesstandard eller om hänsyn har tagits också till bostadsstandarden i mer vidsträckt mening. Det skulle ju kunna tänkas, att de (som man förmodar) förhållandevis stora byggnadskostnaderna för 1-familjshus i Sverige motsvaras av en förhållandevis hög utrustningsstandard, så att de svenska 1-familjshusen med hänsyn till den allmänna bostadsstandard som de erbjuda icke hade förhållandevis höga byggnadskostnader. Professor Granholm antyder sin uppfattning om denna fråga i följande uttalande, som göres i samband med en jämförelse mellan virkesåtgången i ett stolphus (»frame house») av amerikansk typ och i ett vanligt svenskt plankhus:

»En vanlig invändning som man möter, när man söker åstadkomma en virkesbesparing, är att konstruktionen icke blir så 'gedigen' som den gamla hederliga plankväggen. Så länge begreppet gedigen icke motsvaras av sådana saker som värmeisolering, hållfasthet, hållbarhet etc., sakna dylika invändningar värde.»[1]

Det är möjligt, att den svenska plankväggen verkligen är hållbarare än den amerikanska stolp- och plywoodväggen, men man kan i så fall med ingenjör Strokirk ställa följande retoriska fråga:

»Är det då riktigt att som här i Sverige bygga en stomme vars beständighet kan räknas i hundratals år, då vi ändå måste räkna med att så gott som allt övrigt i byggnaden skall förnyas inom en tidrymd av 40—60 år?

Det synes vara riktigare att söka utföra stommen så enkel — och således även billig — att dess livslängd sammanfaller med byggnadens övriga delar, varvid man, när den anses uttjänt, helt enkelt kan riva den och därefter på samma tomt eller på samma grund bygga ett nytt modernt bostadshus.»[2]

---

[1] Hjalmar Granholm, *Enfamiljshus i USA — Intryck och erfarenheter från en studieresa i USA våren 1946* (*i Medd. från Statens byggnadslånebyrå* nr 10, 1947; även *Chalmers tekniska högskolas handlingar*, nr 56, 1946) s. 18, not.

[2] Evert Storkirk, *Bostadsbyggandet i USA — Intryck och erfarenheter från en studieresa i USA våren 1946* (i *Medd. från Statens byggnadslånebyrå* nr 10, 1947), s. 60.

De citerade uttalandena antyda, att 1-familjshusens relativt höga byggnadskostnader i Sverige åtminstone icke helt skulle bero på att deras standard är relativt hög utan att ett oekonomiskt byggnadssätt också spelar in. Om detta är riktigt, kan man säga, att byggnadskostnadsnivån för hyreshus i förhållande till byggnadskostnadsnivån för egnahem har varit lägre i Sverige än i USA.[1]

Vid sidan av byggnadskostnaderna ingå tomtkostnaderna i produktionskostnaderna. Inga tomtkostnadsjämförelser mellan USA och Sverige ha blivit gjorda för denna avhandling.

§ 2: 4. *Företagsvinster.* I kap. 2, § 5: 4, antogs bl. a., att produktionskostnaderna äro konstanta och att priserna med tiden stabilisera sig och bli lika med produktionskostnaderna. Det kan emellertid också tänkas, att priserna icke stabilisera sig utan fortsätta att fluktuera omkring de konstanta produktionskostnaderna, så att vinster och förluster uppstå för företagarna.[2] Om produktionskostnaderna icke äro konstanta utan variera, kan man räkna med att också priserna variera men att prisernas variationer i större eller mindre grad avvika från produktionskostnadernas, med vinster och förluster som resultat. Släpper man sedan också de i kap. 2, § 5: 1, införda antagandena, att byggmästarna ständigt räkna med att produktionskostnader och priser skola bli oförändrade, kompliceras saken ytterligare — i synnerhet om man icke längre antager, att framtidsföreställningarna äro entydiga utan tager hänsyn till att de kunna innehålla olika såsom mer eller

[1] Antag att 1-familjshus med väggar av amerikansk typ hade införts i Sverige exempelvis någon gång på 1920-talet. Antag vidare, att efter några års övergångssvårigheter på produktionssidan sådana hus hade blivit billigare än hus av traditionell typ med samma standard i fråga om utrymme, utrustning, isolering m. m. Om båda hustyperna vore »av samma slag» i den mening som angives i kap. 2, § 2: 1, skulle den nya typen sedan omedelbart ha konkurrerat ut den äldre, då det gällt nyproduktion. Men i praktiken kanske det icke hade gått på detta sätt. Folk hade kanske fortfarande föredragit »den gamla hederliga plankväggen» trots den nya typens lägre kostnad, och det kan ha tagit åtskillig tid att övervinna trögheten på efterfrågesidan. Men förr eller senare skulle väl preferensen för den traditionella väggtypen ha försvunnit, och då man vill se tingen på lång sikt förefaller det därför berättigat att bortse från att lägenheterna äro av olika slag och endast taga hänsyn till kostnadsolikheten.

[2] Vinster kunna uppstå även då priserna äro lika med produktionskostnaderna, nämligen för de byggmästare som bygga billigare än den stora massan av konkurrenter. Se antagande nr 4 i kap. 2, § 5: 1. Jfr diskussionen av begreppet »skicklighetspris» eller »skicklighetslön» hos Gunnar Myrdal, *Prisbildningsproblemet och föränderligheten*, s. 135 f.

mindre sannolika uppfattade möjligheter. Intet försök skall här göras att jämföra USA och Sverige med avseende på de i detta stycke nämnda komplikationerna.

I kap. 2, § 2: 2, antogs, att det råder fullkomlig konkurrens på fastighetsmarknaden. Men i verkligheten kan konkurrensen vara ganska ofullkomlig. Visserligen är antalet byggnadsföretagare mycket stort både i USA och Sverige[1], men företagarnas verksamhetsområden äro i regel starkt lokalt begränsade, något som uppenbarligen motverkar konkurrensen.[2] Beträffande USA förefaller det troligt, att konkurrensen är svagare i fråga om flerfamiljshus än i fråga om 1-familjshus — detta emedan byggmästarna förmodligen i stor utsträckning ej alls äro inställda på uppförande av större byggnader. Om detta är riktigt, ha vi därmed fått ytterligare ett skäl (utöver det som i föregående moment anfördes beträffande byggnadskostnaderna) till en förmodan, att prisnivån för hyresfastigheter i förhållande till prisnivån för egnahem i stort sett har varit lägre — eller åtminstone icke högre — i Sverige än i USA.

§ 3. Kraven på egen insats vid anskaffande av egnahem

En omständighet, som icke berördes i den teoretiska diskussionen i kap. 2 men som i praktiken är av stor betydelse för bostadsefterfrågans fördelning mellan egnahem och hyreslägenheter, är de krav på egen insats som ställas vid anskaffande av egnahem. Då egnahemsägaren själv är byggherre, är den egna insatsen lika med produktionskostnaden minus det belopp till vilket fastigheten (eventuellt tomträtten) belånas. Den kan då helt eller delvis utgöras av ägarens eget arbete (som räknas in i produktionskostnaden). Då en färdig villafastighet köpes, är den egna insatsen lika med priset (inkl. diverse avgifter) minus belåningen.

---

[1] Enligt en uppskattning funnos år 1938 i USA ca 75 000 byggmästare som sysslade med produktion av 1-familjshus. Miles L. Colean, *American Housing* (New York 1944), s. 382. Enligt företagsräkningen 1931 funnos det året i Sverige ca 4 000 husbyggnadsföretagare. Byggnadsindustrisakkunniga, 1934 års, *Byggnadsindustrien i Sverige*, del I (*SOU* 1938: 10), s. 64. Av dessa siffror att döma skulle antalet byggnadsföretagare ha varit av samma storleksordning i de två länderna, räknat i förhållande till folkmängden.

[2] Detta framhålles av Colean (s. 80), som nämner oenhetligheten i fråga om byggnadsbestämmelser såsom en till »the localism of the industry» bidragande faktor (s. 127).

Den egna insats som kräves, kan sägas vara beroende av två faktorer: 1) fastighetens anskaffningskostnad (produktionskostnad eller pris) och 2) den maximala belåningen i förhållande till anskaffningskostnaden.

Endast den sista av dessa två faktorer har här studerats med någon grundlighet, och följande uppgifter beträffande den första faktorn — anskaffningskostnaderna — anföras blott med största reservation. En amerikansk undersökning, som omfattade drygt 20 000 1-familjshus och gjordes för utrönande av byggnadskostnaderna (icke tomtkostnaderna) år 1946, gav bl. a. till resultat, att husen i genomsnitt hade en lägenhetsyta av 86 m² och en byggnadskostnad av ca 7 000 dollar[1], alltså ca 81 dollar per m². Tab. 11 ovan, som avser Sverige, visar för 1-familjshus år 1946 ett genomsnitt om 249 kronor per m² golvyta. Om — vilket ingalunda är säkert — »lägenhetsyta» i det första fallet motsvarar »golvyta» i det andra fallet, skulle alltså det svenska genomsnittet uttryckt i kronor ha varit ca 3 gånger så högt som det amerikanska genomsnittet uttryckt i dollar. Huruvida — räknat i förhållande till levnadskostnadsnivån — byggnadskostnadsnivån för egnahem har varit högre eller lägre i Sverige än i USA skulle då vara beroende av om den svenska levnadskostnadsnivån uttryckt i kronor under- eller överstiger 3 gånger den amerikanska levnadskostnadsnivån uttryckt i dollar. I avsaknad av en ingående levnadskostnadsjämförelse kan man anse det ena ungefär lika antagligt som det andra. Försöket till jämförelse mellan de två ländernas produktionskostnadsnivåer för egnahem ger sålunda icke ens en antydan om vilkendera som är högst.

I fråga om den andra faktorn — den maximala belåningen i förhållande till anskaffningskostnaden — har egnahemsägandet utan tvivel varit mer gynnat i USA än i Sverige. Spar- och låneföreningar (»savings and loan associations»), som i USA spela en mycket stor roll i egnahemsfinansieringen, brukade på 1920-talet bevilja lån upp till 66 $^2/_3$ % av fastighetens uppskattningsvärde.[2] Därtill kom emellertid, att under den allmänna optimism, som då rådde, långivarna troligen till stor del konkurrerade med varandra på det sättet, att de erbjödo så stora lån som möjligt, grundade på mycket

[1] Strokirk s. 53.

[2] Denna belåningsgräns lär ha varit »traditionally adhered to by savings and loan associations» men har sedermera blivit »liberalized». Richard U. Ratcliff, *Urban Land Economics* (stencilerat utkast), s. IX-14.

»liberala» värderingar av belåningsobjekten.[1] År 1934 infördes federal försäkring av egnahemsinteckningar upp till 80 % av fastighetsvärdet. För vissa egnahem höjdes gränsen år 1938 till 90 %, och från slutet av 1945 kunna veteraner erhålla federal garanti för lån upp till 100 % av anskaffningskostnaden. Senare lär dock den allmänna åtstramningen på kreditmarknaden ha medfört svårigheter att erhålla sådana lån.

I Sverige förekommo under 1920-talet statliga lån för bostadsegnahem upp till 75 % av fastighetsvärdet, men dessa lån avsågo blott landsbygden. För egnahem i tätorterna fanns intet statligt stöd, och de av privata och halvstatliga kreditinstitut tillämpade belåningsgränserna torde, då det gällde egnahem, ha varierat mellan 50 % och 70 %. År 1933 infördes statliga tertiärlån, men det var först på 1940-talet, som dessa lån fingo någon nämnvärd betydelse för egnahemsbyggandet. Belåningsgränsen blev då (från 1942) 85 % av produktionskostnaden. Dessförinnan (1938) hade egnahemslån med belåningsgränsen 90 % införts för mindre bemedlade barnrika familjer. Denna gräns tillämpas från år 1948 även för andra familjer, då byggnaden uppfyller vissa krav.

Sammanfattningsvis kan beträffande belåningsgränserna för egnahem sägas, att de under 1920- och 1930-talen voro avsevärt lägre i Sverige än i USA, att en viss utjämning började under 1940-talets första del och att denna utjämning blev så gott som fullständig år 1948. (Se vidare kap. 6 och 7.)

§ 4. Relativa priser för automobiler m. fl. varor som äro komplementära i förhållande till egnahem

Då det gäller att besvara frågan, om olikheter med avseende på de relativa priserna för varor, som ingå i »annan konsumtion», ha bidragit till att bostadsefterfrågan har varit mer inriktad på egnahem i USA än i Sverige, är det bilarna, som närmast komma i tankarna. En villa i en stads ytterområden ter sig givetvis mer lockande för den som har bil, än för den som måste använda andra trafikmedel för att komma till sitt arbete i stadens centrum. Man kan därför antaga, att bilar och villor äro komplementära nyttig-

[1] *Ib.* s. IX-25 f.

heter och att alltså, ceteris paribus, efterfrågan på villor är större ju lägre årskostnaderna för bilar äro i förhållande till den allmänna prisnivån för »annan konsumtion».

Intet försök har gjorts att statistiskt jämföra USA och Sverige med avseende på de relativa årskostnaderna för bilar, men det torde vara ostridigt, att bilkostnaderna förhållandevis ha varit betydligt lägre i USA än i Sverige. Delvis på grund därav äro bilar mycket vanligare där än här. Sålunda gällde år 1938, att det i USA fanns en bil på var femte eller var sjätte invånare, medan det i Sverige fanns en bil på ungefär var fyrtionde invånare.[1] Denna skillnad har säkerligen bidragit till att göra proportionen av egnahem mindre och proportionen av hyreslägenheter större i Sverige än i USA.

Troligen skulle en närmare undersökning visa, att det också finns en hel del andra komplementnyttigheter till villor, som äro billigare i USA än i Sverige. Vissa hushållsmaskiner torde vara exempel härpå. Eftersom villor i så hög grad dominera i USA, kan man förmoda, att den amerikanska marknaden i olika avseenden blivit inställd på massproduktion av varor som speciellt lämpa sig för villor och att detta gjort sådana varor billigare. Orsakssambandet är sålunda ömsesidigt.

§ 5. Förhållandet mellan den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion»

Enligt kap. 2, § 9: 4, kan förhållandet mellan den allmänna hyresnivån och prisnivån för »annan konsumtion» vara av en viss betydelse för bostadsefterfrågans fördelning på egnahem och hyreslägenheter. Den grafiska analysen tydde snarast på att en sänkning av den allmänna hyresnivån i förening med en höjning av prisnivån för »annan konsumtion» skulle öka proportionen av egnahem på hyreslägenheternas bekostnad. Om den allmänna hyresnivån i för-

[1] Dessa uppskattningar äro beräknade efter följande uppgifter i *Stat. årsbok för Sv.* 1946 s. 341, 344, 395:

	Tusental	
	USA	Sverige
1. Uppskattad folkmängd vid slutet av år 1939	133 427	6 341
2. Personbilar, bussar inräknade, år 1938	25 283	161
3. Rad 1 dividerad med rad 2	5,3	39,4

hållande till prisnivån för »annan konsumtion» hade varit lägre i USA än i Sverige, vore det därför troligt, att detta förhållande hade bidragit till att göra proportionen av egnahem större där än här.

Våra data tyda emellertid icke på att en sådan olikhet har förelegat. Hyrorna kunna — såsom nämndes i § 2 — uttryckas som produkter av fastighetspriserna och de s. k. hyreskvoterna. Nivån för hyreskvoterna tycks — av kap. 4 att döma — vara minst 40 % högre i USA än i Sverige.[1] Detta tyder på att den allmänna hyresnivån i förhållande till prisnivån för »annan konsumtion» skulle vara högre i USA än i Sverige. En teoretisk möjlighet finnes visserligen, att nivån för fastighetspriserna i förhållande till prisnivån för »annan konsumtion» vore så mycket lägre där än här, att effekten av olikheten i fråga om hyreskvoter bleve upphävd. Men det förefaller knappast troligt, att så har varit fallet. Förmodligen har alltså den allmänna hyresnivån i förhållande till prisnivån för »annan konsumtion» varit lägre i Sverige än i USA, och sannolikt har denna olikhet i någon — ehuru ringa — mån motverkat den konstaterade omständigheten, att proportionen av hyreslägenheter har varit större i Sverige än i USA.

§ 6. Konsumtionsutgifterna per hushåll i förhållande till levnadskostnadsnivån

§ 6: 1. *Sambandet mellan inkomsterna och proportionen av hyreslägenheter i bostadsefterfrågan.* Den teoretiska diskussionen i kap. 2, § 6: 10, tyder på att en inkomstökning, som framkallar en ökning av konsumtionsutgifterna i förhållande till levnadskostnadsnivån, skulle medföra en ökning i efterfrågan för egnahem på bekostnad av hyreslägenheterna. *Tab. 12* tyder också på att detta i stort sett stämmer med verkligheten. Uppgifterna avse USA:s stadsområden år 1940, dels totalt, dels med uppdelning på fyra regioner. Data finnas endast för familjer, vilkas inkomster blott utgöras av lön,

[1] För egnahemshyrorna (exkl. bränsle) gäller, att den största hyreskvoten för USA (11,22 %) är 43 % större än den största för Sverige (7,84 %), och att den minsta hyreskvoten för USA (6,14 %) är 41 % större än den minsta för Sverige (4,36 %). För våningshyrorna (inkl. bränsle) gäller. att den största hyreskvoten för USA (14,48 %) är 65 % större än den största för Sverige (8,80 %), och att den minsta hyreskvoten för USA (11,55 %) är 53 % större än den minsta för Sverige (7,54 %).

Tab. 12. Proportionen av familjer som bo i upplåtna lägenheter, familjerna grupperade efter 1939 års inkomst, endast familjer utan annan inkomst än lön o. d. medräknade.

USA:s stadsområden med uppdelning på fyra regioner, år 1940.

Inkomst Dollar	Proportionen av upplåtna lägenheter, %				
	USA:s stadsområden	Uppdelning på regioner			
		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Sydstaterna	Väststaterna
Alla grupper	70,3	74,8	65,7	72,8	64,1
Ingen ink.	61,4	66,4	55,7	61,6	57,8
1— 199	79,0	80,1	74,8	81,7	72,4
200— 499	81,4	82,6	78,0	83,6	78,4
500— 999	80,4	83,5	76,8	81,7	77,2
1 000—1 499	75,2	81,0	70,1	75,7	71,0
1 500—1 999	69,9	77,4	65,1	68,0	62,5
2 000—2 499	63,3	70,9	59,0	61,1	54,0
2 500—2 999	61,1	68,5	56,9	57,2	51,5
3 000—4 999	55,0	60,9	51,6	50,2	46,9
5 000— l. mer	48,4	53,9	45,1	39,4	42,9
Utan uppgift	64,9	67,0	58,9	67,5	62,6

Källa. Procenttalen äro beräknade efter de absoluta talen i *Sixteenth Census, Population and Housing, Families, General Characteristics*, tab. 17, s. 44—49.

Anm. Beträffande primärmaterialet lämnas följande upplysningar (*ib.* s. 6). Med vissa undantag anmodades var och en som fyllt 14 år att uppgiva 1) löneinkomsten under 1939, 2) huruvida andra inkomster uppgående till minst 50 dollar erhöllos under 1939. Som löneinkomster (»wage or salary») räknas därvid även provisioner, dickspengar, ackordsersättningar, gratifikationer etc. Familjens löneinkomster beräknades genom summering av alla de löneinkomster som uppgåvos av besläktade personer över 14 år inom familjen. Om någon uppgav sig ha haft andra inkomster uppgående till minst 50 dollar, klassificerades familjen såsom »med annan inkomst» (och är alltså utesluten i vår tabell).

varvid även t. ex. agentprovisioner och dickspengar räknas som lön.

Enligt tabellen var proportionen av upplåtna lägenheter störst i inkomstgrupperna 200—499 dollar och 500—999 dollar. Som man kan vänta sig, var proportionen av upplåtna lägenheter mindre (och alltså proportionen av ägarbegagnade lägenheter större) inom de högre inkomstgrupperna. Mer överraskande är, att proportionen av upplåtna lägenheter var mindre även i de två allra lägsta inkomstgrupperna. Det lär visserligen vara vanligt, att mycket

fattiga familjer äga och bebo undermåliga bostäder i städernas ytterområden[1], men troligt är, att också ofullkomligheter i statistiken ha bidragit till att göra proportionen av upplåtna lägenheter så liten i de två lägsta inkomstgrupperna. Så t. ex. skulle en allmän förskjutning av egnahemsägande hushåll till högre inkomstklasser äga rum, om man till dessa hushålls inkomster också räknade de från bostäderna härrörande naturainkomsterna.

Följande procenttal, som grunda sig på 1939 års representativa bostadsundersökning för 45 svenska städer[2], ge i stort sett samma bild som tab. 12 av sambandet mellan å ena sidan hushållens inkomster (och därmed deras konsumtionsutgifter) och å andra sidan proportionen av upplåtna lägenheter:

Inkomst, kr.	Proportionen av upplåtna lägenheter %
Alla grupper	*77,8*
0— 600	79,3
601—1 999	82,0
2 000—2 999	82,5
3 000—3 999	80,8
4 000—4 999	77,6
5 000—5 999	75,7
6 000—7 999	69,8
8 000—	65,5

Proportionen är störst i gruppen med inkomster mellan 2 000 och 3 000 kronor.

Bortsett från de allra lägsta inkomstgrupperna bekräfta de anförda uppgifterna för USA och Sverige att proportionen av upplåtna lägenheter avtager och att proportionen av ägarbegagnade lägenheter växer, då man går från lägre inkomstgrupper till högre. Förklaringen till detta har delvis givits i kap. 2, § 6: 10. En annan orsak till den positiva korrelationen mellan inkomsten och pro-

[1] Jfr följande citat från Abrams, *The Future of Housing* s. 28: »Not all slum dwellings are rented; many are occupied by the owners themselves. They are often worse than the worst of the rented slums. Some home-owned slums may have been sound when built but depreciation and obsolescence have taken their full toll while the owner lingers on in possession. Poor folk often buy these slums because they are not rentable at a profit or because the sellers find it more profitable to sell than to demolish.» Se även bilden, *ib.* s. 22.

[2] Uppgifterna äro beräknade efter en av aktuarie Robert Björkenheim, Stockholms stads statistiska kontor, tillhandahållen tabell, innehållande de absoluta tal, som ligga till grund för tab. X: 2 i *BR 39*.

portionen av ägarbegagnade lägenheter är förmodligen den positiva korrelationen mellan inkomster och förmögenhet i förening med det orsakssamband som finnes mellan förmögenhet och proportion av ägarbegagnade lägenheter (ju större förmögenhet dess större proportion av ägarbegagnade lägenheter). Om vi skulle välja ut familjer med ungefär lika förmögenheter och beträffande dessa familjer skulle studera sambandet mellan inkomsten och proportionen av ägarbegagnade lägenheter, skulle det troligen visa sig, att korrelationen mellan dessa två variabler vore mindre markerad än i tab. 12.

Även förväntningarna beträffande inkomsternas framtida stabilitet kan ha sin betydelse i detta sammanhang. En person som köper en villa förpliktar sig till vissa framtida betalningar av räntor, amorteringar och fastighetsskatter. En tillfällig nedgång i inkomsterna under en depression kan göra det omöjligt för honom att åstadkomma dessa betalningar och kan tvinga honom att sälja fastigheten till lågt pris. För en sådan person vore det bättre att hyra än att köpa.

§ 6: 2. *Jämförelse mellan USA och Sverige.* Konsumtionsutgiften per hushåll i ett land är lika med konsumtionsutgiften per invånare multiplicerad med antalet invånare per hushåll. Av den sista raden i *tab. 13* framgår, att den sistnämnda faktorn — antalet invånare per hushåll — omkring år 1940 var större i USA:s stadsområden än i Sveriges tätorter. Konsumtionsutgiften per hushåll i förhållande till levnadskostnadsnivån var alltså — åtminstone om endast stadsområdena medräknas — större för USA än för Sverige, såvida icke den förstnämnda faktorn — konsumtionsutgiften per invånare — var mindre för USA än för Sverige, räknat i förhållande till levnadskostnadsnivån. (Endast stadsområden resp. tätorter äro medräknade.)

Att konsumtionsutgiften per invånare i förhållande till levnadskostnadsnivån vore lägre i USA än i Sverige skulle betyda ungefär detsamma som att den genomsnittliga levnadsstandarden vore lägre i USA än i Sverige. Men troligen äro de flesta ekonomer av den uppfattningen, att levnadsstandarden i USA icke är lägre än i Sverige utan snarare högre.[1] Om vi acceptera denna uppfattning och an-

[1] Enligt Ruth & Ulf af Trolle, »Amerikansk och svensk levnadsstandard», *Svensk sparbankstidskrift* 1948, s. 331, »synes det klart att levnadsstandarden i Förenta staterna är avsevärt högre än i Sverige, sedan man tagit hänsyn till den kortare arbetstiden».

Tab. 13. Hushållens fördelning efter antalet medlemmar. Antalet medlemmar per hushåll.

Stadsområdena i USA och tätorter i Sverige omkring år 1940.

	USA:s stadsområden 1940				Sverige	
	Totalt	Region			Stockholm 1942	Andra tätorter 1939
		Nordstaterna	Sydstaterna	Väststaterna		
Tusental hushåll	*20 596*	*13 911*	*4 134*	*2 551*	*211*	*785*
Procentuell fördelning efter antalet medlemmar:						
1 medlem	8,1	7,2	7,7	13,9	18,3	14,8
2 medlemmar.....	26,4	25,5	26,5	31,5	32,1	26,6
3 »	23,3	23,4	23,2	22,9	26,1	26,5
4 »	18,5	19,1	17,6	16,0	13,8	16,8
5 »	11,0	11,6	10,8	8,1	5,8	8,3
6 »	6,0	6,3	6,2	3,8	2,2	3,9
7 »	3,1	3,3	3,5	1,8	1,0	1,7
8 eller fler	3,6	3,6	4,5	2,0	0,6	1,4
Antal medlemmar per hushåll ca	*3,5*	*3,5*	*3,5*	*3,0*	*2,7*	*3,0*

Källor. *CH 40*, vol. II, part 1, s. 32—35. — Bostadssociala utredningen I s. 280.

Anm. Antalet medlemmar per hushåll är beräknat i underkant, i det att hushållen med 8 eller fler medlemmar antagas ha endast 8 medlemmar per hushåll.

taga, att konsumtionsutgiften per invånare i förhållande till levnadskostnadsnivån är minst lika stor i USA som i Sverige, komma vi till resultatet, att den genomsnittliga konsumtionsutgiften per hushåll har varit större i USA än här. Enligt kap. 2, § 6: 10, har denna omständighet bidragit till att proportionen av egnahem har blivit större i USA än i Sverige.

En omständighet, som också kan ha bidragit, är olikheten mellan de två länderna med avseende på utgifternas fördelning på olika hushåll. På denna fråga skola vi emellertid icke ingå närmare.

Enligt *ib.* s. 329 omfattar en normal arbetsvecka i USA 40 timmar mot 48 timmar i Sverige. — Det citerade uttalandet kan betecknas som relativt försiktigt. Den vanliga uppfattningen torde vara, att levnadsstandarden i USA är minst lika hög som i Sverige även utan hänsyn tagen till den kortare arbetstiden.

§ 7. Hushållens värderingsskalor

§ 7: 1. *Faktorer som påverka värderingsskalorna.* I denna paragraf skola vi diskutera frågan, huruvida det mellan USA och Sverige funnits väsentliga olikheter mellan hushållens värderingsskalor, som kunna ha bidragit till att den amerikanska bostadsefterfrågan har varit mer inriktad på egnahem än den svenska, och till att den svenska bostadsefterfrågan har varit mer inriktad på hyreslägenheter (särskilt i flerfamiljshus) än den amerikanska. Därvid skola vi skilja mellan demografiska faktorer, främst hushållens barnantal, och diverse andra faktorer av betydelse för hushållens värdering av egnahem i förhållande till hyreslägenheter.

§ 7: 2. *Hushållens barnantal.* Förekomsten av barn i ett hushåll kan vid given hushållsinkomst verka i olika riktningar, då det gäller valet mellan egnahemslägenhet och hyreslägenhet. Många som skulle föredraga att bo i hyreshus, om de vore utan barn, bo hellre i villa, om de ha t. ex. 3—4 barn i åldrarna 3 till 10 år. Men å andra sidan förorsaka barnen utgifter för mat och kläder, och ju fler barn en familj har, dess svårare blir det därför att åstadkomma det sparkapital som behövs för inköpet av en villa. Det är därför endast beträffande de relativa höga inkomstklasserna, som man a priori kan säga med tämligen stor visshet, att korrelationen mellan antalet barn och proportionen av egnahem är positiv.

I *tab. 14* visas några uppgifter som äro avsedda att belysa sambandet mellan å ena sidan barnantal och å andra sidan efterfrågans fördelning på egnahem och hyreslägenheter. De avse USA:s stadsområden år 1940, dels totalt, dels med uppdelning på fyra regioner. Om vi först studera kolumnen för samtliga stadsområden, finna vi, att proportionen av upplåtna lägenheter var minst bland de barnlösa hushållen: 61,1 %. Proportionen av ägarbegagnade lägenheter var sålunda störst bland dessa hushåll. Gruppen innehåller säkerligen många äldre par, vilkas barn ha vuxit upp men som ändå bo kvar i sina villor.

Bland familjerna med endast 1 barn är proportionen av upplåtna lägenheter jämförelsevis hög: 65 %. Dessa familjer äro troligen i regel unga och ha icke hunnit samla det kapital som behövs för inköp av en egen villa. Därtill kommer, att behovet av villa icke är så starkt, så länge som det endast finns ett barn i familjen.

Tab. 14. Proportionen av familjer som bo i upplåtna lägenheter, familjerna grupperade efter antalet barn under 21 år.

USA:s stadsområden med uppdelning på fyra regioner, år 1940.

Antal barn under 21 år i familjen	Proportion av upplåtna lägenheter, %				
	USA:s stadsområden	Uppdelning på regioner			
		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Sydstaterna	Västraterna
Alla grupper	62,7	68,2	57,8	64,2	57,0
0 barn ...	61,1	65,6	56,0	62,8	59,0
1 barn ...	65.0	71,5	61,0	64,9	56,7
2 barn ...	63,1	70,4	58,1	63,4	51,9
3 barn ...	63,2	69,1	57,5	66,1	51,8
4 barn ...	63,9	68,1	57,4	68,7	55,0
5 barn ...	66,0	69,2	59,7	72,2	55,0
6 l. fler...	66,9	70,4	61,9	70,1	57,7

Källa. Tabellen är beräknad efter *Sixteenth Census, Population and Housing, Families, General Characteristics*, tab. 9. Ex: 6 069 460 är 61,1 % av 9 937 920.
Anm. Uppgifterna grunda sig på en samplingundersökning.

För familjerna med 2, 3 och 4 barn håller sig proportionen av upplåtna lägenheter mellan 63 % och 64 % och är alltså något mindre än för familjerna med 1 barn. Men går man vidare till de ännu större familjerna, finner man en omsvängning: Bland dem med 5 barn bodde 66 % i upplåtna lägenheter, och bland dem med 6 eller fler barn var proportoinen av upplåtna lägenheter 66,9 %.

Naturligtvis funnos olikheter mellan de olika regionerna. I synnerhet avvika Västraterna från de övriga regionerna. För både Östra Nordstaterna, Västra Nordstaterna och Sydstaterna gäller, att proportionen av upplåtna lägenheter var minst bland de barnlösa familjerna. För Västraterna gäller motsatsen. Där var proportionen av upplåtna lägenheter större bland de barnlösa familjerna än för någon av de övriga grupperna. Även i Västraterna gällde dock, att proportionen av upplåtna lägenheter var större bland de stora familjerna med 5 eller fler barn än bland familjerna med 2 eller 3 barn.

Från den nämnda tabellen kan man icke draga några bestämda slutsatser beträffande den betydelse som hushållens sammansättning har för efterfrågans fördelning på egnahem och hyreslägenheter. Det är t. ex. troligt, att den stora proportionen av upplåtna

Tab. 15. Folkmängden och antalet barn under 15 år i procent därav.

USA och Sverige 1930 och 1940.

	Tusental Folkmängd	Därav: under 15 år	
		Tusental	%
USA 1930	122 775	36 057	29
Sverige 1930	6 142	1 525	25
USA 1940	131 669	32 972	25
Sverige 1940	6 371	1 301	20
USA:s stadsområden 1940	74 424	15 945	21
Sveriges städer 1940	2 381	401	17

Källor. *Sexteenth Census, Population*, vol. II, part 1, tab. 7; *Stat. årsbok för Sv.* 1946, tab. 7 och 8.

lägenheter bland de särskilt barnrika familjerna icke berodde på det stora barnantalet i och för sig utan på att de ifrågavarande familjerna i allmänhet hade mindre inkomster och mindre kapital än de andra. Kunde man gruppera befolkningen efter inkomst och för varje inkomstgrupp studera sambandet mellan barnantalet och proportionen av upplåtna lägenheter, skulle man kanske komma till ett annat resultat.

En annan sak som bör observeras är, att proportionen av ägarbegagnade lägenheter icke är identisk med proportionen av 1-familjshus.[1] Villor kunna ju även hyras, och det är troligt, att proportionen av upplåtna 1-familjshus var relativt stor bland de stora familjerna.[2]

Ehuru betydelsen av hushållens barnantal för bostadsefterfrågans fördelning på olika lägenhetstyper sålunda är ganska oklar, anföras i *tab. 15* några uppgifter om proportionen av barn under 15 år i USA och Sverige. Tabellen visar, att denna proportion var mindre i Sverige än i USA både 1930 och 1940. Även då man jämför USA:s stadsområden år 1940 med Sveriges städer samma år, finner man, att barnens andel i folkmängden var mindre för Sverige än för USA.

§ 7: 3. *Traditioner m. fl. faktorer, som särskilt i USA påverka värderingsskalorna till förmån för egnahem.* Vid sidan av befolk-

[1] Se kap. 1.

[2] Professor Svend Riemer, University of Wisconsin, är, då detta skrives, i färd med en undersökning om »Rental Housing and the Family Cycle».

ningens åldersfördelning finnas uppenbarligen en mängd mindre påtagligt mätbara faktorer, som inverka på hushållens värderingsskalor. En del sådana faktorer ha troligen bidragit mycket starkt till olikheten mellan USA och Sverige med avseende på proportionerna av egnahem och hyreslägenheter i bostadsefterfrågan. Men trots sin viktiga roll skola dessa faktorer här icke behandlas särskilt utförligt. Problemet att förklara värderingsskalor är sociologiskt snarare än ekonomiskt, och inga djupgående undersökningar beträffande detta problem ha utförts för denna avhandling, som huvudsakligen behandlar mer utpräglat ekonomiska faktorer.

I sitt, då detta skrives, ännu ej publicerade stora arbete *Urban Land Economics* skriver Richard U. Ratcliff:

> Egnahemsägandets traditioner äro starka i Amerika. De ha ärvts från pionjärtiden och ha fått näring av invandrande europeisk lantbefolknings jordhunger. De ha omhuldats av nationellt sinnade, som anse att dessa traditioner ha en socialt och politisk stabiliserande verkan, av sociologer, som frukta social upplösning genom familjelivets förfall, och av i fastighetsväsendet intresserade personer, som få sitt uppehälle genom att bygga eller förmedla köp av egnahem. Den sociala prestige, som kommer av egnahemsägande, har sina rötter i den tid, då fastighetsägande var det främsta tecknet på välstånd, och ehuru verkan därav har försvagats i det moderna samhället, är villan, jämte bilen, fortfarande det förnämsta föremålet för »conspicuous consumption».[1]

I det följande skola i all korthet några försök göras att jämföra Sverige med USA i fråga om de faktorer, som nämnas i detta citat.

Ratcliffs uttalande, att egnahemsägandet har traditioner, som »ha ärvts från pionjärtiden och ha fått näring av invandrande europeisk lantbefolknings jordhunger», kan icke exakt tillämpas på Sverige. Tanken torde bl. a. vara, att den till USA invandrande lantbefolkningen till stor del utgjordes av personer, som från början tänkte sig att kunna bli självägande farmare men sedan råkade hamna i städerna. Dessa invandrare skulle, tänker man sig, med all makt ha försökt skaffa sig egna hem i städerna såsom substitut. Möjligen ligger häri en olikhet i jämförelse med Sverige, där inflyttningen till städerna kanske i stort sett har skett mer frivilligt — även om motivet väl också här ofta har varit det ekonomiska nödtvånget snarare än städernas lockelse.

---

[1] Övers. från Ratcliff, *Urban Land Economics*, kap. 4 (stencilerat ex. av år 1946), s. 98.

Det finns också en annan olikhet i fråga om tradition, som bör nämnas i detta sammanhang. Denna olikhet antydes av en jämförelse mellan förhållandena i England och Tyskland. Följande uppgifter avse hushållens procentuella fördelning på olika hustyper i England och Wales år 1945 enligt en samplingundersökning:[1]

	Alla områden[2]	London
Fristående 1- och 2-familjshus[3]	40	30
Radhus[4]	56	58
Andra hustyper[5]	4	12

Följande uppgifter avse lägenheternas procentuella fördelning på olika hustyper i Tyskland (utom Saar-området) 1927:[6]

	Alla områden[7]	Berlin
1-familjshus	9,0	2,0
2-familjshus	11,7	1,6
Flerfamiljshus	79,3	96,4

Uppgifterna antyda 1-familjshusens — framför allt dock radhusens — dominerande roll i England och flerfamiljshusens dominerande roll i Tyskland. Förmodligen ha amerikanerna till stor del övertagit en engelsk tradition, medan svenskarna i sitt bostadsbyggande mer fått sina impulser från Tyskland och andra länder på den europeiska kontinenten.

Den sociala prestigen tycks vara en viktig faktor att räkna med, då det gäller det amerikanska egnahemsägandet. Sålunda talar

---

[1] Thomas Geoffrey, *Population and Housing in England and Wales, Mid 1945* (*The Social Survey*, New Series 60, May, 1947, stencilerad) s. K 91020/1(21). Ingen verklig folk- och bostadsräkning (census) har företagits i England sedan 1931. Brev 17.11. 1948 från J. I. McGhie, Acting Information Secretary, British Embassy, Stockholm. I *Census of England & Wales 1931, Housing, Report and Tables* (Lond. 1935) förekommer ingen fördelning efter hustyp.

[2] Av samtliga medräknade 12,2 milj. hushåll voro 10,0 milj. »urban» och 2,2 milj. »rural». Geoffrey s. K 91020-1 (11).

[3] »Detached & semi-detached house». 2-familjshus med den ena lägenheten ovanpå den andra äro alltså ej medräknade.

[4] »Terraced house».

[5] »Self contained block flat and house flat».

[6] *Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung 1927* (*Statistik des Deutsches Reichs*, Band 362, I, Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927) s. 33.

[7] Endast kommuner (»Gemeinden») med mer än 5 000 invånare äro medräknade.

Dean om »den allmänna sociala och ekonomiska prestige som kommer av att man äger sitt hem»[1] och om amerikanernas »middle-class emphasis on property as an index of status»,[2] och han nämner ett par undersökningar, som tyda på att sådana omständigheter haft stor betydelse som motiv till egnahemsägande. I den ena undersökningen hade man vid över tusen enkäter ställt frågan: »Varför föredrager Ni att äga [Edert hem]?» Vid sorteringen av svaren blev följande klass den största: »Jag tycker om känslan av ägande.»[3] Den andra undersökningen omfattade 253 nyblivna egnahemsägare och gav som resultat, att dessa familjers främsta skäl till köp av egnahem var »tro på egnahemsägande» (»Belief in home ownership»).[4] En del av vad Dean sålunda säger om USA är säkerligen sant även om Sverige — men sannolikt i mindre grad.

Amerikanernas traditionella förkärlek för egnahemsägande har fått stöd från olika håll. I citatet från Ratcliff ovan nämnes uppfattningen, att egnahemsägandet verkar socialt och politiskt stabiliserande.[5] Denna uppfattning — att egnahemsägandet skulle främja vad man betraktat som god medborgaranda — var förmodligen ett av det amerikanska handelsdepartementets motiv till att på 1920-talet uppmuntra egnahemsägandet, men enligt Dean var departementet också »på oräkneliga sätt sammanknutet med affärsintressen».[6]

Bland de affärsintressen som stödja egnahemstraditionen nämner Dean fastighetsmäklare, inteckningslångivare, möbelhandlare, vissa tidskrifter och tidningar som syssla med hemfrågor, handelskammare och producenter av byggnadsmaterial.[7] I Sverige, där bostadsproduktionen i mindre grad är inriktad på 1-familjshus, finnas ej så stora affärsintressen i egnahemsägandet.[8]

[1] Övers. från JOHN P. DEAN, *Home Ownership: Is it Sound?* (New York 1945) s. 12. (Dean är — eller var åtminstone år 1947 — lärare vid Columbia University. Det ifrågavarande arbetet lär vara hans doktorsavhandling).

[2] *Ib.* s. 13.

[3] DEAN hänvisar (s. 13, 176) till »The Urge to Own», *Architectural Forum* 1937 s. 371—378.

[4] DEAN hänvisar (s. 13, 176) till »253 New Home Owners», *Architectural Forum* 1937 s. 147.

[5] Ett par uttryck för denna uppfattning citeras i DEAN, s. 4 o. 41.

[6] DEAN s. 41.

[7] DEAN kap. III.

[8] Mellan efterfrågan och produktion finnes ett ömsesidigt orsakssamband. På grund av efterfrågans inriktning har den amerikanska bostadsproduktionen främst kommit att ställas in på egnahemsbyggande. Byggnadsindustrien och därmed samman-

Den amerikanska propagandan för egnahemsägande har icke blott framhållit egnahemsägandets fördelar. Nackdelarna ha undervärderats, och en del extra kostnader i samband med inköp och finansiering ha lätt tappats ur sikte.[1] För personer som icke köpa sina villor utan bygga dem kunna också betydande risker tillkomma. Som exempel nämner Dean en egnahemsägare, som fann, att hans hus till slut kostade honom 25 % mer än beräknat.[2]

Propaganden har resulterat i att egnahem ha blivit byggda eller köpta av många familjer som senare ha ångrat sig. Enligt Deans uppskattning skulle förmodligen minst ett egnahemsägande hushåll på sex föredraga att aldrig ha skaffat sig egen villa.[3] Även i Sverige finnas säkerligen många som ha ångrat, att de köpt villa — även om de under de sista årens bostadsbrist upphört att ångra sig. (Någon har sagt, att villaägaren har två lyckliga dagar i sitt liv: den dag han köper sin villa och den dag då han blir av med den.) Men såvitt jag vet ha inga undersökningar om denna sak, liknande dem som anförts beträffande USA, blivit gjorda i Sverige.

§ 7: 4. ***En nyligen skedd omsvängning i Sverige till förmån för egnahem.*** På de sista åren tycks en omsvängning ha skett i de svenska hushållens inställning till frågan om att hyra eller äga. På detta tyda resultaten av den hushålls- och bostadsundersökning, som år 1946 företogs av ett tjugotal städer i samarbete med Statens byggnadslånebyrå. Under rubriken *Önskemål under förutsättning av oförändrad hyres- respektive bostadskostnadsnivå* innefattade denna undersökning bl. a. följande frågor:

---

hängande näringar ha därigenom främst blivit intresserade av att uppmuntra egnahemsägandet (på bekostnad av andra hustyper och innehavsformer), och reklamen har på så sätt kommit att göra efterfrågans inriktning på egnahem ännu mer accentuerad.

[1] Dean s. 7.

[2] Dean s. 66. — Den nämnde egnahemsägaren har skildrat sina nedslående erfarenheter i en artikel benämnd »I Build a Home ... Hell's Bells», *Lumber and Building Material Digest* Sept. 1937 s. 1.

[3] Dean s. 1. Uppskattningen grundar sig på två samplingsundersökningar omfattande hela USA, den ena av 1935, den andra av 1942. De gåvo som resultat 16 % resp. 10 %, men framför allt i den andra av dem var frågans formulering sådan, att den måste ha verkat sänkande på antalet av dem som uttryckte missnöje med egnahemsägandet. Frågans lydelse var: »Are you glad you own this place or do you wish you didn't own it?» Dean påpekar, att många av dem som svarade att de voro glada att äga, troligen endast menade, att det är bättre äga en villa än att ingenting äga.

27. Vilken *lägenhetstyp* skulle Ni föredra? . . .
28. Skulle Ni föredra att bo i
    a) enfamiljshus?
    b) radhus?
    c) tvåfamiljshus?
    d) flerfamiljshus?
29. På vilket av följande villkor önskar Ni inneha Er bostad?
    a) Äga den?
    b) Hyra den i öppna marknaden?
    c) Inneha den med bostadsrätt?
    d) Hyra den i pensionärshem?
    e) Inneha den på annat villkor?
31. Skulle Ni, om det bleve möjligt, inom det närmaste året skaffa Er den bostad Ni här önskat?[1]

Beträffande sättet för utfrågningen och den statistiska behandlingen av svaren lämnar följande citat upplysning:

> Husbesökarna ha instruerats att vid framställandet av dessa frågor tillse, att de tillfrågade, då de uttala sina önskemål, hela tiden ta hänsyn till sina ekonomiska resurser. Vid frågornas besvarande torde som regel också dylik hänsyn ha tagits. Vid framställandet av fråga 27 ha husbesökarna uppvisat tabeller, i vilka hyresbelopp för lägenheter av olika storlek och utrustningsstandard funnits angivna. Fråga 31 har närmast karaktären av kontrollfråga, vilken ställts i avsikt att utröna huruvida de uppgivna önskemålen verkligen motsvara det intervjuade hushållets planer att skaffa sig en ny bostad. I de fall då det intervjuade hushållet som svar på fråga 31 uppgivit sig vilja *bo kvar* i nuvarande lägenhet har vid bearbetningen av svaren ingen hänsyn tagits till eventuellt uppgivna önskemål beträffande lägenheten. I sådana fall ha samtliga uppgifter om den »önskade» lägenhetens storlek och typ ersatts med motsvarande uppgifter om hushållets nuvarande lägenhet.[2]

Emellertid är det möjligt, att de tillfrågade personerna icke alltid fingo klart för sig, att de vid alla frågornas besvarande skulle taga hänsyn till kostnaderna och till sina ekonomiska resurser. Det har t. ex. hänt, att en person, som (med tanke på kostnaderna) svarade »1 rum och kök» på fråga 27, svarade »enfamiljshus» på fråga 28. Det är icke troligt, att denna person verkligen önskade sig ett 1-familjshus med blott 1 rum och kök. Mer troligt är, att han, då

[1] Frågorna äro citerade efter ett tryckt formulär, *Hushålls- och bostadsundersökningen år 1946* (854 46 K. L. Beckmans Boktr.)

[2] *Landskrona stads hushålls- och bostadsundersökning år 1946* (stencilerad) s. 5.

Tab. 16. Procentuell fördelning efter hustyp och efter innehavsform av lägenheter bebodda av familjehushåll, dels enligt de verkliga förhållandena, dels enligt önskemålen vid oförändrad hyresnivå.

Borlänge, Borås och Landskrona år 1946.

	Borlänge		Borås		Landskrona	
	Verkl.	Önskn.	Verkl.	Önskn.	Verkl.	Önskn.
Hustyp.						
Totalt	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*
Uppgift saknas	1	0	0	0	0	1
Enfamiljshus	30	50	8	25	7	23
Radhus	0	3	0	1	0	2
Tvåfamiljshus	28	24	13	24	13	22
Flerfamiljshus	41	23	79	50	80	52
Innehavsform.						
Totalt	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*
Uppgift saknas	—	0	—	1	2	1
Ägarbegagnad	38	57	20	43	19	41
Hyrd i öppna marknaden	29	16	67	47	71	49
Bostadsrätt	3	5	5	5	2	3
Övriga	30	22	8	4	6	6

Källor. *Preliminär redogörelse för hushålls- och bostadsundersökningen år 1946 i Borlänge* tab. 8 a, 9 a. — *Preliminär redogörelse för hushålls- och bostadsundersökningen år 1946. Borås*, tab. 8, 9. — *Landskrona stads hushålls- och bostadsundersökning år 1946* tab. 18, 20. — Samtliga källor stencilerade.

Anm. Befolkningen den 1 januari 1946 var 19 457 i Borlänge, 52 056 i Borås och 23 015 i Landskrona. *Stat. Årsbok för Sverige* 1946 s. 334.

han kom till fråga 28, hade glömt bort, att han skulle taga hänsyn till kostnader och ekonomiska resurser.[1]

Men även om resultaten icke äro exakt riktiga, är det praktiskt taget säkert, att de hushåll, som under förutsättning av oförändrad kostnadsnivå ville flytta från flerfamiljshus till egnahem, voro betydligt fler än de som ville flytta från egnahem till flerfamiljshus. Detta torde tillräckligt tydligt framgå av *tab. 16*, där siffror visas för städerna Borlänge, Borås och Landskrona. I verkligheten bodde i dessa städer endast 30 %, 8 % resp. 7 % av hushållen i fristående 1-familjshus, men enligt önskningarna skulle 50 %, 25 % resp. 23 % bo i sådana hus. I verkligheten voro endast 38 %, 20 % resp. 19 % av hushållen ägare till de lägenheter de bebodde, men enligt önsk-

[1] Samtal 7.1. 1948 med aktuarie Lennart Björk, Statens byggnadslånebyrå.

ningarna skulle 57 %, 43 % resp. 41 % av hushållen äga sina bostäder. Beträffande husstorleken har jag haft tillgång till uppgifter icke blott för dessa tre städer utan för samtliga 22 i undersökningen medräknade orter. I 11 av dem var proportionen av fristående enfamiljshus minst tre gånger så stor enligt önskningarna som i verkligheten.[1]

Dessa siffror tyda på att det i Sverige har skett en förändring i efterfrågeinriktningen, till vilken bostadskostnaderna och bostadstillgången icke ha anpassat sig. Vi veta ej, i vilken grad denna förändring beror på en förändring i värderingsskalorna. Till stor del beror den säkerligen på att nivån för bostadskostnaderna under 1940-talet har sjunkit i förhållande till inkomsterna.

§ 8. Offentliga ingripanden i prisbildning och produktionsinriktning

Vid sidan av de faktorer, som ha behandlats i detta kapitels §§ 2—7, inverka offentliga ingripanden av olika slag på inriktningen av bostadsefterfrågan och bostadsproduktion.[2] I kap. 2, § 6: 13, påvisades teoretiskt, att egnahemsbyggandet kan stimuleras genom en med hyresreglering sammanhängande brist på hyreslägenheter, och i kap. 1, § 4: 4, nämndes, att hyresregleringen i USA i hög grad har bidragit till den kraftiga ökning i proportionen av ägarbegagnade lägenheter, som har ägt rum under 1940-talet. Detta gäller under förhållanden, som man kanske kan våga beteckna som »onormala», men även under mer »normala» förhållanden utövar det offentliga stort inflytande på bostadsproduktionens inriktning, nämligen genom sin markpolitik. Detta betydelsefulla och komplicerade ämne skall icke behandlas i denna avhandling.[3]

[1] Beräkningen gjord efter tab. 1 i *Sammanställning av vissa uppgifter från hushålls- och bostadsundersökningen år 1946* (maskinskriven, erhållen från L. Björk).

[2] Vissa offentliga ingripanden inverka via de förut behandlade faktorerna. Sålunda inverkar det offentligas finansiella stöd till bostadsbyggandet på hyrorna och belåningsgränserna. Se närmare därom i kap. 6 och 7.

[3] Vid den statliga *byggnadsreglering*, som i Sverige har tillämpats sedan år 1942, lär man icke ha sökt påverka bostadsproduktionens fördelning mellan 1-familjshus och flerfamiljshus. Visserligen kräva 1-familjshusen mer material av olika slag än lägenheterna i flerfamiljshus, men å andra sidan har man ansett egnahem så värdefulla ur social synpunkt, att man icke har velat missgynna produktionen därav. Samtal 8.3. 1949 med civilingenjör Sven E. Dybeck, Bostadsstyrelsen.

KAPITEL 4

FÖRHÅLLANDET MELLAN HYROR OCH FASTIGHETSVÄRDEN FÖR EGNAHEM OCH HYRESFASTIGHETER I USA OCH SVERIGE

§ 1. Jämförelsens ändamål

I kap. 3, § 2, drogs slutsatsen, att nivån för våningshyror i förhållande till den för egnahemshyror förmodligen har varit lägre i Sverige än i USA — något som skulle ha bidragit till att göra proportionen av hyreslägenheter större i Sverige än i USA. Och i samma kapitels § 5 drogs en annan slutsats, nämligen att den allmänna hyresnivån i förhållande till prisnivån för »annan konsumtion» sannolikt också har varit lägre i Sverige än i USA — något som möjligen i någon mån har verkat i motsatt riktning.

Båda dessa slutsatser grunda sig bl. a. på undersökningarna i de följande paragraferna av detta kapitel. Där påvisas nämligen dels att hyreskvoterna för hyresfastigheter i förhållande till dem för egnahem sannolikt i stort sett ha varit lägre i Sverige än i USA (§ 4), dels att beträffande både egnahem (§ 2) och hyresfastigheter (§ 3) hyreskvoterna i stort sett ha varit lägre i Sverige än i USA. Med en fastighets *hyreskvot* menas därvid förhållandet mellan dess hyresvärde och dess marknadsvärde (pris).

I de paragrafer, där vi konstatera dessa olikheter mellan USA och Sverige med avseende på hyreskvoterna göras också försök till analys av olikheterna genom uppdelning på komponenter.

§ 2. Hyreskvoter för egnahem

§ 2: 1. *USA.* Det nämndes i kap. 2, § 4: 1, att årskostnader för egnahem (egnahemshyror) beräknas på olika sätt av olika familjer och att t. ex. somliga familjer räkna in låneamorteringar i

hyran, medan andra utesluta amorteringarna men i stället räkna in en uppskattad värdeminskning. Ett exempel på ett sätt, varpå egnahemshyror kunna ha beräknats i USA har publicerats av National Housing Agency (NHA) i en broschyr av december 1944[1] och skall här i korthet beskrivas. Beträffande de följande antagandena sägs, att man kommit fram till dem sedan hänsyn tagits till »all available evidence» och att man tror dem representera »the most reasonable national average of actual experience».[2] I anslutning till några av dem skola dock alternativa antaganden göras.

Produktionskostnad. Produktionskostnad exkl. lagfarts- och inteckningskostnader 5 000 dollar. Lagfarts- och inteckningskostnader 100 dollar.[3] Total produktionskostnad 5 000+100 = *5 100 dollar.* Vid beräkning av hyreskvoten betrakta vi här detta belopp som fastighetens *pris.*

Fastighetsskatt. 2,5% på produktionskostnaden exkl. lagfarts- och inteckningskostnader (5 000 dollar), alltså 125 dollar eller *2,45%* av priset.

Det antagna procenttalet 2,5 uppgives vara ett ungefärligt medeltal för 290 städer år 1943.[4] Det stämmer också ganska väl med vad vi komma att finna i kap. 5, § 2: 4. Men i samma kapitels § 2: 5 nämnes, att åtskilliga stater medgiva hel eller partiell skattebefrielse för egnahem. Ytterlighetsfallet i detta avseende är staten Florida, där egnahem med taxeringsvärden om högst 5 000 dollar icke alls beskattas. Vilja vi räkna fastighetsskatten så mycket som möjligt i underkant, kunna vi därför sätta den till *noll* % av priset.

---

[1] *Housing Costs*, National Housing Bulletin 2, 1944. Det ifrågavarande exemplet gives i Appendix F på s. 47 f. — Beträffande NHA se kap. 6, § 11.

[2] *Ib.* s. 17.

[3] Denna post benämnes »closing fees and commissions» eller mer utförligt (*ib.* s. 16) »miscellaneous closing fees, commissions, title seach, and other charges». Förmodligen avses vad som i ett annat arbete kallas »closing costs» eller »settlement charges». John P. Dean & Simon Breines, *The Book of Houses* (New York 1946), s. 17. Som exempel på sådana kostnader nämnas där »appraisal fees», »cost of seaching and abstracting the title», »title insurance», »recording and filing fees» m. m., och sammanlagt sägas de uppgå till 2 % à 2 $^1/_2$ % av »the selling price», då det gäller fastigheter med FHA-försäkrade lån. Denna tolkning stämmer med en upplysning (bilaga till brev 29.12.1948 från M. J. Broderick, Information Office, Home Loan Bank Board, till H. Dickson) enligt vilken man med »closing fees and commissions» menar vad Colean (s. 215—217) behandlar under rubriken »The Cost of Real-Estate Transactions».

[4] *Ib.* s. 17.

Underhåll 100 dollar, alltså *1,96* % av priset.

Den antagna underhållskostnaden om 100 dollar per år uppgives vara vad som behövs för att fastigheten skall kunna användas i 40 år och därefter ha ett värde av 600 dollar. Beloppet innefattar också kostnaden för ersättning av kylskåp och viss annan köksutrustning, trots att inköpskostnaderna för dessa icke äro inräknade i fastighetens produktionskostnad.[1] Man kan därför förmoda, att kostnaden är tilltagen i överkant. På detta tyder också en annan uppgift, enligt vilken underhållskostnaden uppskattats till 0,8% av fastighetsvärdet.[2] Som ett alternativ till det nyss gjorda antagandet acceptera vi denna uppgift och sätta underhållet till *0,80*% av priset.

Försäkringar 0,2% av produktionskostnaden exkl. lagfarts- och inteckningskostnader (5 000 dollar), alltså 10 dollar eller *0,20*% av priset.

Andra driftskostnader. Inga dylika äro medräknade i NHA:s kalkyl.

Kapitalkostnader. Det för belåningsändamål uppskattade fastighetsvärdet har satts lika med produktionskostnaden exkl. lagfarts- och inteckningskostnader, alltså till 5 000 dollar. Ett lån på 90% därav, alltså på 4 500 dollar, upptages. Lånet försäkras i FHA.[3] Räntefoten inkl. försäkringsavgiften till FHA uppgår till 5%, och amorteringstiden är 25 år. Ränta och amortering betalas en gång om året med konstanta annuiteter.[4] Därav följer, att annuiteten är 7,095% av 4 500 dollar[5], alltså 319 dollar.

Eftersom produktionskostnaden (priset) är 5 100 dollar och 4 500 dollar lånas upp, är den egna insatsen 600 dollar. Förlusten av ränta på denna egna insats beräknas av NHA efter räntefoten 3% och uppgår alltså till 18 dollar.[6] Lägges detta belopp till den först

[1] *Ib.* s. 18.

[2] Colean, *American Housing,* s. 47, not 14, där hänvisning sker till Bureau of Foreign and Domestic Commerce, *Construction Activity in the United States, 1915—37,* s. 20 f.

[3] Beträffande Federal Housing Administration (FHA) och dess verksamhet se kap. 6, § 7.

[4] NHA antar, att betalning sker en gång i månaden. Det är för att förenkla beräkningarna, som jag här i stället antagit årliga betalningar.

[5] 1/14,0939 = 0,07095. Raiford, *Mathematics of Finance* (Boston 1945), tabellbilagan, s. 92.

[6] Enligt Abrams uppfattning är den antagna räntefoten, 3 %, för låg. Charles Abrams, *The Future of Housing* (New York 1946), s. 49. Beträffande Sverige räknas i följande moment också till en början med en högre räntefot: 4,5 %.

anförda låneannuiteten, 319 dollar, erhålles en total kapitalkostnad om 337 dollar eller *6,61*% av priset.

I anslutning till antagandet om underhåll antogs, att fastigheten skulle kunna användas i 40 år och att dess värde efter den tiden skulle uppgå till 600 dollar. Värdeminskningen på 40 år skulle således uppgå till 5 100—600 = 4 500 dollar, alltså till ett belopp lika med lånet. För att erhålla överensstämmelse mellan amorteringen och värdeminskningen under amorteringstiden skulle man alltså låta lånet amorteras på 40 år i st. f. på 25 år. Vid 5% ränta skulle annuiteten i så fall uppgå till 5,828% av 4 500 dollar, dvs. till ett belopp av 262 dollar i st. f. 319 dollar. Med hänsyn därtill kan det vara rimligt att alternativt antaga, att fastighetsägaren icke räknar hela annuiteten, 319 dollar, som en kapitalkostnad utan att han räknar 262 dollar som en kapitalkostnad och resten som ett — låt vara nödtvunget — sparande.

Beträffande räntan på den egna insatsen skall alternativt antagas, att ingen sådan ränta inräknas i kapitalkostnaden.[1] Detta antagande skall kombineras med det nyss nämnda alternativet, att av annuiteten endast 262 dollar räknas som kapitalkostnad. Även den totala kapitalkostnaden uppgår då till 262 dollar, alltså till *5,14*% av priset.

På de nu gjorda antagandena beträffande olika kostnadsposter kunna vi grunda flera alternativa beräkningar av hyreskvoten. Om vi för varje kostnadspost räkna med den högsta här antagna kostnaden, komma vi till en hyreskvot om 2,45 + 1,96 + 0,20 + + 6,61 = *11,22*%. Om vi i stället hela tiden räkna med den lägsta här antagna kostnaden, komma vi till en hyreskvot om 0,00 + + 0,80 + 0,20 + 5,14 = *6,14*%. Av dessa två hyreskvoter är den sistnämnda avgjort beräknad i underkant. Den förstnämnda är däremot icke lika avgjort beräknad i överkant. Säkerligen skulle man utan alltför orimliga antaganden kunna få upp den ytterligare ett par procent.[2] Det är alltså tydligt, att variationsmöjligheterna i fråga om hyreskvot äro mycket stora. Vid en jämförelse med ett annat land kan man därför icke vänta sig något resultat,

---

[1] Jfr Bostadssociala utredningen (*Slutbetänkande*, I, s. 463), enligt vilken det beträffande Sverige »synes rimligt, att insats i form av eget arbete kan göras till 10 procent av anskaffningsvärdet samt att ingen ränta räknas därpå . . .» Det belopp, på vilket vi här beträffande USA icke räknar ränta, uppgår till 11,8 % av produktionskostnaden.

[2] Jfr Dean & Breines s. 19.

som är entydigt i den meningen att hyreskvoten för egnahem genomgående skulle visa sig vara större eller mindre i det andra landet än i USA. Ett försök till jämförelse med Sverige skall dock göras i det följande.

§ 2: 2. *Sverige.* Exempel på ett sätt, på vilket egnahemshyror kunna ha beräknats i Sverige, har publicerats i en undersökning av Jöran Curman, utgiven år 1944.[1] Exemplet avser ett 1-familjshus i 1 våning med ca 50 m² nettovåningsyta, inrymmande två rum och kök jämte bad etc.[2]

Fastighetens värde (pris) antages vara lika med dess produktionskostnad och uppskattas till *18 121 kronor.*[3] (Som jämförelse kan nämnas, att enligt Bostadssociala utredningen den genomsnittliga kostnaden för egnahem, som uppförts med stöd av bostads-

---

[1] Curman s. 211—227, 413—473.

[2] *Ib.* s. 413.

[3] *Ib.* s. 437. I noten på denna sida säges beloppet ha beräknats såsom »summan av de totala byggnadskostnaderna (pkt. 1—18) vid markbeskaffenhet II (se tab. 7) och tomtkostnaden beräknad efter 1 000 kr. pr lägenhet». Detta stämmer med den nämnda tab. 7 (*ib.* s. 440), enligt vilken »byggnadskostnaden» säges vara 17 056, 17 121 resp. 17 569 kr. vid tre olika markbeskaffenheter. (18 121 = 17 121 + 1 000.) Däremot förefaller det i förstone, som om tab. 7 icke skulle stämma med en annan uppgift på s. 437, enligt vilken »byggnadskostnaden» säges vara 16 412 kr., alltså betydligt mindre än enligt tab. 7, som anger 17 056 kr. som lägsta byggnadskostnad. — Förklaringen till denna avvikelse ligger huvudsakligen däri, att Curman i tab. 7 med »byggnadskostnad» menar vad han annars (t. ex. s. 413 och 426) brukar kalla »huskostnader», medan han på s. 437 menar »huskostnaderna» exkl. »byggherrens direkta kostnader» (pkt. 18 i tab. V, s. 464). Endast pkt. 1—17 äro medräknade i »byggnadskostnaden» på s. 437, och de uppgå, exakt uttryckt, till 16 412: 34. Pkt. 18 uppgår till 650: 48, och sammanlagt kommer man alltså i tab. V upp till 17 062: 82. Detta belopp stämmer icke exakt med något av beloppen i tab. 7, men approximativt stämmer det med det lägsta av dem, 17 056 kr., som avser lättschaktad mark. Av s. 439 f. framgår, att också tab. V avser lättschaktad mark. — Pkt. 18 (byggherrens direkta kostnader) skall specificeras på s. 436—439. Följande poster nämnas:

Räntor under byggnadstiden	174: —
Kreditivkostnad	115: —
Lagfartskostnader	18: 50
Inteckningskostnader	98: 98
Administrationskostnader	36: —
Oförutsedda utgifter	188: —

Summan av dessa poster är 630: 48, alltså 20 kr. mindre än pkt. 18 i tab. V. Då denna differens ju är skäligen obetydlig, har jag icke gjort några allvarliga ansträngningar att förklara den.

Tab. 17. Analys av hyran för svensk egnahemslägenhet enligt Curman.

Kostnadspost	Kr.
Hyra	**1 704**
Fastighetsskatt 11: 75 per skattekrona, taxeringsvärde 18 121 kr.	*106*
Underhåll o. d.	*299*
Reparationer	222
Sotning	14
Förbrukningsartiklar	63
Försäkringar	*47*
Andra driftskostnader	*283*
Bränsle	210
Vatten	45
Sophämtning	28
Kapitalkostnad	*969*
3,5 % ränta på primärlån om 50 % av 18 121 kr., amorteringsfritt	317
7,0 % annuitet på tertiärlån om 35 % av 18 121 kr., räntefot 3,6 %, amorteringstid 20 år	444
7,69 % annuitet på egen insats om 15 % av 18 121 kr., räntefot 4,5 %, amorteringstid 20 år	208

Tabellen grundar sig på Curman s. 458 och (specifikationen av kapitalkostnaden) s. 443 f.

anskaffningslån, steg från ca 14 000 kr. år 1939 till ca 20 000 kr. åren 1944—45).[1]

Årskostnaden (*hyran*) uppgår i Curmans exempel till 1 704 kr. Detta belopp är specificerat i *tab. 17*. Tabellen visar, att beloppet bl. a. innefattar kostnader för bränsle, vatten och sophämtning, sammanförda under rubriken »Andra driftskostnader» och uppgående till 283 kr. Motsvarande kostnader äro icke inräknade i den amerikanska kalkylen i föregående moment och böra därför uteslutas även här. Återstående hyra blir då 1 704—283 = 1 421 kr. Eftersom egnahemspriset antagits vara 18 121 kr., blir alltså hyreskvoten *7,84%*. Genom att diskutera posterna i tab. 17 en efter en skola vi nu (liksom vi i föregående moment gjorde för USA) konstruera en alternativ hyreskvot, beräknad mera i underkant.

Fastighetsskatten har beräknats under antagandet, att den kommunala utdebiteringen per skattekrona är 11: 75.[2] Denna skatte-

[1] Bostadssociala utredningen, *Slutbetänkande*, I, s. 461.

[2] 0,1175 · 0,05 · 18 121 = 106. Jfr kap. 5.

sats är enligt Curman medianen år 1940 för industriorter med mer än 200 invånare i Syd- och Mellansverige. Motsvarande median för Norrland var 15: 85. Å andra sidan var i ett fall skattesatsen så låg som 6: 55.[1] Eftersom vi för USA alternativt antogo ett fall av extremt låg fastighetsskatt (nämligen ingen fastighetsskatt alls) skola vi göra så även här och antaga, att skattesatsen är 6: 75 i st. f. 11: 75. Fastighetsskatten minskas då från 0,58 till *0,34*% av priset.[2]

Underhåll o. d. Denna post innehåller icke blott reparationer utan också sotning och förbrukningsartiklar. Det är tvivelaktigt, om de två sistnämnda delposterna böra tagas med vid en jämförelse med det amerikanska exemplet. Uppgiften för reparationskostnader grundar sig på antagandet att kostnaderna för inre reparationer uppgå till 0,8% och de för yttre reparationer uppgå till 0,5% av byggnadskostnaden.[3] Posten tycks vara tilltagen något i överkant. Enligt av Curman anfört erfarenhetsmaterial från Statens byggnadslånebyrå äro procenttalen nämligen 0,7 (i st. f. 0,8) resp. 0,5, och enligt Regionplanekontoret i Göteborg äro de sammanlagt blott 0,8 (i st. f. 1,3). Om det sistnämnda låga procenttalet, 0,8, säger Curman, att det troligen beror på att fastighetsägarna i småstugor beräknas i stor utsträckning själva kunna utföra nödvändiga reparationer.[4] Om man räknar med detta procenttal, sjunka reparationskostnaderna till $0{,}008 \cdot 17\,121 = 137$ kr. Om man utesluter sotning och förbrukningsartiklar och endast räknar in reparationerna (137 kr.) i underhållet, uppgår detta till *0,76*% av priset.

Försäkringar. Beträffande denna post bibehålles antagandet, att den uppgår till 47 kr., alltså till *0,26*% av priset.

Kapitalkostnader. Den av Curman antagna räntefoten för primärlån, 3,5%, är lika med den maximiränta för primärlån, som under vissa förutsättningar garanterades av staten enligt 1942 års tertiärlånekungörelse.[5] Både strax före kriget och strax efter kriget har en ännu lägre räntefot varit vanlig. Om man räknar

[1] Curman, s. 447.

[2] I samband med fastighetsskatten skulle man kunna nämna dels de lättnader, som kunna inträda i fråga om andra skatter (behandlade i kap. 5), dels subventioner till barnrika familjer. Från dessa faktorer bortses emellertid här.

[3] Curman s. 449. $(0{,}008 + 0{,}005) \cdot 17\,121 = 222{,}57$.

[4] *Ib.* s. 449.

[5] *KK 30 juni 1942* (nr 569), § 13.

med en räntefot av blott 3%[1], kommer man till en primärlåneränta om 1,5% av priset.

Även annuiteten på tertiärlån är i tabellen tilltagen i överkant. Enligt 1942 års tertiärlånekungörelse, som gällde även år 1944, kunde Byggnadslånebyrån nämligen medgiva, att av tertiärlånet ett belopp lika med 10% av produktionskostnaden under en tid av 10 år fick utgöra en räntefri stående del.[2] Beträffande återstoden av tertiärlånet, den s. k. amorteringsdelen, är det riktigt, att amorteringstiden var 20 år, men trots detta var under de första 10 åren annuiteten icke 7% utan endast 6%.[3] För den som räknade på kort sikt och bortsåg från tiden efter 10 år, kunde annuiteten på tertiärlånet alltså bli så låg som 6% på 25%, i st. f. 7% på 35% av fastighetsvärdet. Den kunde m. a. o. uppgå till 1,5% av priset.

Annuiteten på den egna insatsen har i tabellen beräknats under antagandet, att beloppet kräver en ränta av 4,5% och skall amorteras på 20 år. Curman räknar också med ett annat alternativ, nämligen att man icke kräver någon ränta på den egna insatsen. Vid amortering på 20 år blir annuiteten då helt enkelt 1/20, m. a. o. 5%, i st. f. 7,69% av den egna insatsen och alltså $5 \cdot 0{,}15 = 0{,}75\%$ av priset.[4] Men vill man räkna lågt, kan man också utesluta denna s. k. »amortering». Ty i motsats till den amortering, som ingår i den amerikanska egnahemshyra, som behandlas i föregående moment, är denna »amortering» på egen insats blott en frivillig avsättning till en reserv — icke en obligatorisk avbetalning till en borgenär. Annuiteten på egen insats försvinner därmed helt.

Om man på nu angivet sätt räknar kapitalkostnaderna i underkant, finner man, att de uppgå till $1{,}5 + 1{,}5 = \textit{3,0}\%$ av priset.

Välja vi de lägsta antagandena icke blott i fråga om kapitalkostnader utan också i fråga om övriga kostnadsposter, få vi hyreskvoten till $0{,}34 + 0{,}76 + 0{,}26 + 3{,}00 = \textit{4, 36}\%$.

---

[1] Så gör t. ex. Bostadssociala utredningen i sitt *Slutbetänkande* I, s. 463.

[2] *KK 30 juni 1942* (nr 569), § 12, mom. 2, ändr. genom *KK 6 aug. 1942* (nr 739).

[3] *Ib.* § 12, mom. 1.

[4] Beloppet blir 136 kr., alltså 72 kr. mindre än enligt tab. 17. Drages 72 kr. från den kapitalkostnad om 969 kr., som angivits på tabellen, erhålles det belopp om 897 kr., som enligt Curman (s. 444) utgör kapitalkostnaderna »exkl. ränta å egen insats». Det bör kanske påpekas, att räntan på egen insats enligt tabellen icke är 72 kr. utan 4,5 % av 15 % av 18 121 kr., dvs. 122 kr. Då räntan uteslutes, minskas kapitalkostnaden alltså icke med räntans hela belopp — detta beroende på att amorteringen ökas, då räntan försvinner.

Tab. 18. Analys av skillnaden mellan USA och Sverige med avseende på hyreskvot för egnahem.

Kostnadspost (i % av egnahemspriset)	A	B	C	D	E	F
	USA		Sverige		Alt. U I minus alt. S II	Alt. U II minus alt. S I
	Alt. U I	Alt. U II	Alt. S I	Alt. S II		
Årskostnad (hyreskvot)	**11,22**	**6,14**	**7,84**	**4,36**	**+6,86**	**−1,70**
Specifikation därav:						
Fastighetsskatt	*2,45*	—	*0,58*	*0,34*	*+2,11*	*−0,58*
Underhåll o. d.	*1,96*	*0,80*	*1,65*	*0,76*	*+1,20*	*−0,85*
Försäkringar	*0,20*	*0,20*	*0,26*	*0,26*	*−0,06*	*−0,06*
Kapitalkostnad	*6,61*	*5,14*	*5,35*	*3,00*	*+3,61*	*−0,21*
Specifikation därav:						
Ränta	4,76	4,30	3,68	2,40	+2,36	+0,62
Amortering	1,85	0,84	1,67	0,60	+1,25	−0,83

Källor. *Kol. A—D.* Kapitalkostnadens specifikation: kap. 4, § 2: 3. Övriga uppgifter: kap. 4, § 2: 1 (kol. A och B) och § 2: 2 (kol. C och D). *Kol. E* = kol. A — kol. D. *Kol. F* = kol. B — kol. C.

§ 2: 3. *Analys av skillnaden mellan USA och Sverige.* I § 2: 1 funno vi hyreskvoterna 11,22% och 6,14% för USA, och i § 2: 2 funno vi hyreskvoterna 7,84% och 4,36% för Sverige. Skillnaderna mellan de två länderna analyseras i *tab. 18.*

Kol. A och B avse de två kvoterna för USA (alternativ U I och U II). Kol. C och D avse de två kvoterna för Sverige (alternativ S I och S II).

I kol. E har den lägsta svenska hyreskvoten och dess komponenter (alternativ S II) dragits från den högsta amerikanska hyreskvoten och dess komponenter (alternativ U I). Den post, som uppvisar största differensen, är kapitalkostnaden, som för USA är 6,61% men för Sverige blott 3,00%. Därnäst kommer fastighetsskatten, som för USA är 2,45% men för Sverige blott 0,34%. Den relativa skillnaden mellan de två länderna är alltså här ännu större än i fråga om kapitalkostnaden. Även i fråga om underhållskostnad är skillnaden avsevärd både absolut och relativt sett.

I kol. F ha den högsta svenska hyreskvoten och dess komponenter (alternativ S I) dragits från den lägsta amerikanska hyreskvoten och dess komponenter (alternativ U II). Alla de

differenser, som i denna kolumn framkomma beträffande de fyra huvudkomponenterna, äro negativa, vilket visar, att ingen av dessa fyra komponenter genomgående är högre för USA än för Sverige. Bortsett från den lilla posten försäkringar är skillnaden minst i fråga om kapitalkostnaden. I det lågt räknade amerikanska fallet uppgår denna till 5,14%, och i det relativt högt räknade svenska fallet är den 5,35%, alltså ej mycket större.

Det anförda tyder på att det främst beror på kapitalkostnaden, att hyreskvoten för egnahem i stort sett var större för USA än för Sverige. Denna post skall därför studeras närmare. Man kan dela upp den på två komponenter: 1) ränta och 2) amortering eller värdeminskning.

I alternativ U I utgöres räntan av 5% på 4 500 dollar plus 3% på 600 dollar. Den uppgår alltså till 225 + 18 = 243 dollar eller 4,76% av priset, som är 5 100 dollar. Återstående 1,85% är amortering.

I alternativ U II är räntan endast 5% på 4 500 dollar, alltså 225 dollar eller 4,30% av priset. Återstående 0,84% är amortering.

I alternativ S I utgöres räntan av 3,5% på 50% av priset plus 3,6% på 35% av priset plus 4,5% på 15% av priset. Den uppgår alltså till 3,68% av priset. Återstående 1,67% är amortering.

I alternativ S II utgöres räntan av 3,0% på 50% av priset plus 3,6 % på 25 % av priset. Den uppgår alltså till 2,40 % av priset. Återstående 0,60% är amortering.

Denna analys av kapitalkostnadsposten sammanfattas på tabellens två sista rader. Det visar sig därvid, att räntan är avsevärt högre för USA än för Sverige (4,30% av priset mot 3,68%), även om man för USA icke räknar in ränta på egen insats men för Sverige dels räknar in sådan ränta efter en räntefot av 4,5%, dels bortser från den lättnad, som 1942 års tertiärlånekungörelse medgav i form av ränte- och amorteringsfri del av tertiärlånet, dels slutligen antar att primärlåneräntan är så hög som 3,5% i st. f. 3,0%. Det tycks alltså främst vara i fråga om räntekostnad, som egnahemshyrorna i USA vid den ifrågavarande tiden skilde sig från egnahemshyrorna i Sverige. Se vidare kap. 7.

§ 3. Hyreskvoter för hyresfastigheter

§ 3: 1. *USA.* I samband med att FHA försäkrar långivare mot förluster på inteckningslån, som lämnas för produktion av

Tab. 19. Förhands- och efterhandsberäknade hyresvärden i procent av förhandsberäknade produktionskostnader. Hyresfastigheter med lån försäkrade enligt § 207 och § 608 i National Housing Act.

	Antal projekt	Hyresvärdena beräknade	
		i förhand	i efterhand
§ 207 (före kriget).			
Östra Nordstaterna	11	14,3	14,5
Västra Nordstaterna	10	13,2	13,4
Sydstaterna	12	13,3	13,5
§ 608 (efter kriget).			
Östra Nordstaterna	8	11,9	.
Västra Nordstaterna	8	12,5	.
Sydstaterna	9	11,6	.
Väststaterna	5	12,3	.

Källa. Samma uppgifter (ehuru med två decimaler i st. f. en) återfinnas på första raden i tab. 26 nedan, där också källan är angiven.

hyreshus, göras för varje projekt förhandsberäkningar beträffande bl. a. produktionskostnaden och hyresvärdet. Då försäkring skett enligt § 207 i *National Housing Act*, skall fastighetsägaren dessutom till FHA årligen skicka in efterhandsberäkningar beträffande bl. a. hyresvärdet. Försäkringar enligt denna paragraf skedde huvudsakligen under åren 1938—1941. Sedan övergick man till att försäkra hyreshuslån enligt § 608, och efterhandsberäkningar behöva då ej insändas.

Beträffande både »207-projekt» och »608-projekt» kan man alltså jämföra förhandsberäknade hyresvärden med förhandsberäknade produktionskostnader; och beträffande »207-projekt» kan man dessutom jämföra efterhandsberäknade hyresvärden med förhandsberäknade produktionskostnader och hyresvärden. Så sker i *tab. 19*, där hyresvärdena angivas i procent av de förhandsberäknade produktionskostnaderna.

Beträffande »207-projekten» visar tabellen, att dessa hyreskvoter enligt förhandsberäkningarna varierade mellan 13,2% och 14,3% och att de enligt efterhandsberäkningarna lågo 0,2% högre. För »608-projekten» var kvoten lägre: mellan 11,6% och 12,5%.[1]

[1] Beträffande källor se närmare bil. F.

I följande moment komma vi att finna, att dessa hyreskvoter äro synnerligen höga i jämförelse med svenska hyreskvoter. Misstanken ligger då nära till hands, att de här lämnade uppgifterna för USA avse någonting väsentligen annat än de som i § 3: 2 lämnas för Sverige. Några tänkbara olikheter i detta avseende skola nu diskuteras.

En tänkbar olikhet vore, att hyran i USA omfattade tjänster, som hyresgäster i Sverige bruka betala för själva. Den analys, som göres i § 3: 3 nedan, tyder på att så kan vara fallet i någon mån. I en del FHA-fastigheter bekostar hyresvärden gas, och de relativt höga procenttalen för administrationskostnader och löner antyda, att kanske också en viss »service» förekommer utöver vad som är vanligt i Sverige. Den olikhet i fråga om hyresvärden, som kan förklaras därmed, torde emellertid knappast kunna överstiga 0,5% av produktionskostnaden och kan vara ännu mindre eller rent av obefintlig.

En annan tänkbar olikhet vore, att man i produktionskostnaderna för FHA-projekten icke räknat in alla de kostnadsposter, som man i Sverige skulle räkna till produktionskostnaderna. Men någon sådan olikhet i fråga om kostnadsberäkning tycks icke förekomma. Av bil. F, tab. II, framgår, att produktionskostnaden omfattar både tomtkostnaden och byggnadskostnaden. Tomtkostnaden omfattar därvid både tomtpris och förbättringsarbeten, och byggnadskostnaden omfattar icke blott »rena byggnadskostnader»[1] utan även räntor, skatter och försäkringar under byggnadstiden, legala utgifter (motsvarande svenska lagfarts- och inteckningskostnader m. m.), administrationskostnader, arkitektarvoden och viss ersättning till byggmästaren.

Då det gäller förhandsberäkningar finnes naturligtvis möjligheten, att dessa varit missvisande. Hyresvärdena kunna ha beräknats för högt, produktionskostnaderna för lågt, och kvoterna hyresvärde/produktionskostnad kunna på så sätt ha blivit för högt beräknade.

Vad hyresvärdena beträffar, pekar emellertid tab. 19 i motsatt riktning: vid jämförelse med de efterhandsberäknade hyresvärdena ha de förhandsberäknade icke visat sig vara för höga utan snarare något för låga (detta i fråga om »207-projekten»).

Återstår så möjligheten, att produktionskostnaderna blivit för lågt beräknade. Men enligt Abrams har det tvärtom varit vanligt,

[1] Termen hämtad från Curman s. 426.

Tab. 20. Hyresvärden i procent av köpeskillingar för hyresfastigheter i Stockholm, vilka lagfarits åren 1939—1941.

Stadsdel och år	Utan c.v.		Med c.v.	
	Antal fastigheter	Hyresvärde i %	Antal fastigheter	Hyresvärde i %
Inre staden 1939	162	7,7	148	7,7
» » 1940	49	7,8	77	7,8
» » 1941	45	8,4	92	7,9
Yttre staden 1941	1	10,7	22	9,4

Källa. Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm, *Årsbok 1941—1942*, s. 22.

att de beräknats frikostigt i överkant (»cost padding and land inflation»).[1] Detta sammanhänger med att den som vill ha så stora FHA-försäkrade lån som möjligt har ett intresse av att få kostnaden beräknad så högt som möjligt och att FHA (även enligt andra uttalanden) lär vara ganska »liberal» vid godkännandet av framlagda kalkyler.

Sammanfattningsvis tyder det anförda på att de i tab. 19 redovisade procenttalen snarare äro för lågt beräknade än för högt. De analyseras närmare i § 3: 3 nedan.

§ 3: 2. *Sverige.* En del siffror för Sverige, som approximativt motsvara dem för USA i tab. 19, skola anföras i detta moment. Det kommer därvid att visa sig, att de svenska hyreskvoterna äro betydligt lägre än de amerikanska.

Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm (»Värderingsinstitutet») utarbetar statistik beträffande fastighetsmarknaden i Stockholm. Beträffande fastigheter, som gått i köp år 1939 eller senare, ger denna statistik upplysningar om hyresvärden i procent av köpeskillingar. Exempel härpå lämnas i *tab. 20*, som avser åren 1939—1941. Uppgifterna i tabellen äro hämtade från en av institutets årsböcker, men månatliga rapporter utgivas också, och på måfå välja vi rapporten för augusti 1946. Den visar 11 köp av bebyggda fastigheter. I 3 av fallen låg kvoten mellan 6,5% och 6,9 %, i 4 av fallen mellan 7,0 % och 7,4 % och i 3 av fallen mellan 7,5% och 7,9%. För den återstående fastigheten, som

[1] Abrams s. 99, 232.

Tab. 21. Fastigheter, som gått i köp, fördelade efter »hyresbeloppens» storlek i procent av köpeskillingen.

Vissa svenska städer 1938 och 1945.

Hyresbelopp i % av köpeskillingen	Städer med 30 000—100 000 invånare		Städer med 5 000—10 000 invånare	
	7 städer år 1938	7 städer år 1945	7 städer år 1938	17 städer år 1945
—3,9	9	28	1	28
4,0—4,9	14	32	4	27
5,0—5,9	27	59	7	49
6,0—6,9	33	69	6	41
7,0—7,9	81	103	10	36
8,0—8,9	123	95	6	33
9,0—9,9	89	64	2	10
10,0—11,6	37	22	4	13
12,0—	10	6	3	2
Summa	*423*	*478*	*43*	*239*
Median, %	8,4	7,5	7,4	6,4

Källa. Bil. G, tab. I och II.

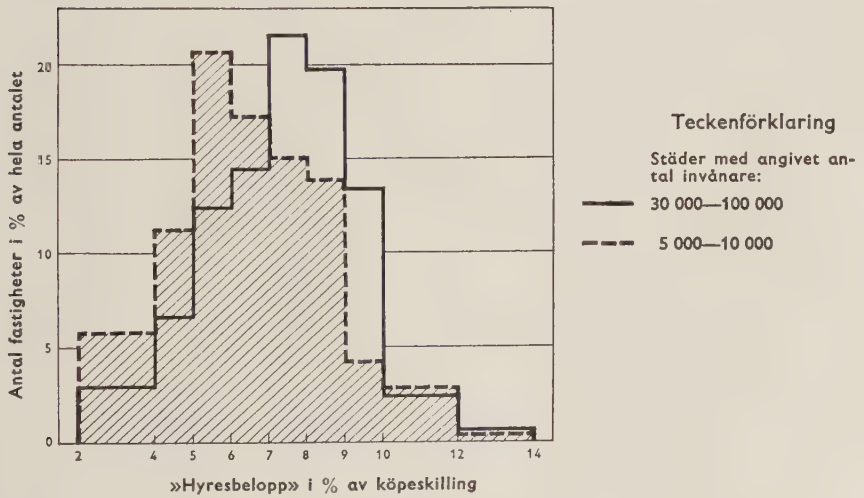


Fig. 20. Procentuell fördelning efter »hyresbelopp» i % av köpeskilling av fastigheter, som gått i köp år 1945, enligt Socialstyrelsen.

Diagrammet grundar sig på tab. 21. Beträffande de båda ytterklasserna, som i tabellen äro öppna, har antagits, att »hyresbeloppet» i procent av köpeskillingen i intet fall är lägre än 2,0 eller så högt som 14,0.

huvudsakligen bestod av 1-rumslägenheter, uppgick hyresvärdet till 9,1 % av köpeskillingen. Sammanställda med tab. 20 tyda dessa uppgifter på att hyreskvoten i Stockholm fr. o. m. 1939 i huvudsak hållit sig omkring 7 % à 9 %[1], medan de i föregående moment nämnda kvoterna för USA i intet fall understiga 11,6 %. Beträffande denna jämförelse bör dock framhållas, att uppgifterna för USA avse nya hus och dessas förhandsberäknade produktionskostnader, medan uppgifterna för Stockholm avse äldre hus (åtminstone delvis) och de köpeskillingar som erlagts för dem.

Socialstyrelsens saluvärdesundersökning[2] ger för ett antal svenska städer andra än Stockholm uppgifter om hyresvärden i procent av köpeskillingar för fastigheter som gått i köp 1938 och 1945. På denna undersökning grunda sig uppgifterna i *tab. 21* och på *fig. 20.* Uppgifternas innebörd måste dock sägas vara mindre klar och enhetlig här än beträffande Stockholm, och ett par svaga punkter skola nu nämnas.

I en del fall — kanske särskilt i fråga om mindre städer — har man sannolikt icke räknat med hela hyresvärdet utan endast med de faktiska hyresintäkterna, alltså med hyresvärdet minus hyresförlusterna.[3] (Detta är anledningen till att vi i tabellen icke använda termen »hyresvärde» utan det mångtydigare ordet »hyresbelopp»).

I andra fall rör det sig icke om hyresfastigheter utan om egnahem. Då brukar hyresbeloppet helt schematiskt beräknas såsom en viss — vanligen relativt låg — procent av taxeringsvärdet. Sålunda sättes i Stockholms län hyresbeloppet för en av ägaren disponerad villa lika med 5 % av fastighetens taxeringsvärde. Om köpeskillingen överstiger taxeringsvärdet, kommer då hyresbeloppet att understiga 5 % av köpeskillingen. Detta torde vara den huvudsakliga förklaringen till att tabellen visar åtskilliga fastigheter med hyreskvoter under 5 % och somliga, för vilka hyreskvoten t. o. m. var under 4 %.[4]

Även den sistnämnda felkällan gör sig mer gällande för de mindre städerna (gruppen med städer om 5 000—10 000 invånare)

[1] Ett närmare studium av den tabell, som ligger till grund för tab. 20, visar medeltal om något över 9 % för Staden mellan broarna och något under 7 % för Nedre Norrmalm.

[2] Se bil. G.

[3] Samtal 27.4. 1948 med notarie Einar Blomgren, Länsstyrelsen i Stockholms län.

[4] *Ib.*

än för de större. För de mindre städerna har man nämligen i undersökningen medräknat fastigheter med taxeringsvärden ända ned till 10 000 kronor, medan man för de större städerna uteslutit alla fastigheter med taxeringsvärden under 20 000 kronor.

Det sagda tyder på att de mediantal, som visas i tab. 21, antagligen äro något lägre än de som skulle ha erhållits om endast hyresfastigheter hade räknats med. En viss justering uppåt borde därför ske, och den borde vara större för de små städerna än för de stora. Den skillnad i fråga om mediantal mellan stora och små städer, som framträder i tabellen och på figuren, skulle därigenom minskas och kanske försvinna. Däremot skulle skillnaden mellan 1938 och 1945 sannolikt kvarstå; hyreskvoten tycks sålunda vara någon procentenhet mindre för 1945 än för 1938.

Av fastigheternas fördelning på olika hyreskvotklasser framgår klart, att justeringen icke skulle kunna föra upp medianerna till de 11,6 %, som är den lägsta i tab. 19 redovisade amerikanska hyreskvoten. Till 9% skulle man möjligen kunna komma upp för 1938 men knappast nämnvärt högre. Och denna förmodan bekräftas av det följande.

Socialstyrelsens fastighetsomkostnadsundersökningar[1] sammanställda med vissa uppgifter ur dess nämnda saluvärdesundersökning ge ytterligare hållpunkter för beräkning av hyreskvoter för hyreshus. Medan man ur fastighetsomkostnadsundersökningarna kan beräkna, hur hyresvärden förhålla sig till taxeringsvärden, kan man nämligen genom saluvärdesundersökningen beräkna hur taxeringsvärden förhålla sig till köpeskillingar.

Med utgångspunkt från dessa uppgifter ha i *tab. 22* vissa uppskattningar för åren 1938 och 1945 gjorts beträffande fastigheter med centralvärme. I kol. A angivas 1938 års taxeringsvärden för de i resp. undersökningar ingående fastigheterna. I kol. B visas på uppskattningar grundade antaganden beträffande marknadsvärdena (priserna) i procent av 1938 års taxeringsvärden.

På grundval av siffrorna i dessa två kolumner ha ungefärliga marknadsvärden för de ifrågavarande fastigheterna beräknats i kol. C.[2] I kol. D visas fastigheternas hyresvärden, och på grund-

[1] Se bil. H.

[2] Kol. C är en ren hjälpkolumn för beräkning av kol. E, och uppgifterna äro mycket mindre exakta än antalet medräknade siffror antyder — ett förhållande som framgår av det sätt på vilket de beräknats.

Tab. 22. Taxeringsvärden, marknadsvärden och hyresvärden för fastigheter med centralvärme.

Vissa svenska städer 1938 och 1945.

	A	B	C	D	E
	1938 års tax.-värde Tkr.	Ungefärligt marknadsvärde		Hyresvärde	
		I % av 1938 års tax.-värde[1]	Tkr. $A \cdot \frac{B}{100}$	Tkr.	Kol. D i % av kol. C
Stockholm					
1938 enl. 1943 års undersökn.	95 651	100	95 651	7 576	7,9
1938 » 1947 » bolagsundersökn.	144 479	100	144 479	11 369	7,9
1945 » 1947 » »	144 479	115	166 151	12 656	7,6
1945 » 1947 » huvudundersökn.	251 645	115	289 392	22 719	7,9
Orter med 30 000—100 000 inv.					
1938 enl. 1943 års undersökn.	32 390	105	34 010	2 939	8,6
1938 » 1947 » bolagsundersökn.	8 496	105	8 921	785	8,8
1945 » 1947 » »	8 496	125	10 619	865	8,1
1945 » 1947 » huvudundersökn.	56 040	125	70 050	6 001	8,6
Orter med 5 000—10 000 inv.					
1938 enl. 1943 års undersökn.	7 740	105	8 127	696	8,6

[1] Dvs. i procent av de taxeringsvärden, som fastställdes vid 1938 års allmänna fastighetstaxering och som i stort sett gällde t. o. m. 1944. Jfr i bil. H, tab. III, värdena för 1939 och 1944, som äro nästan lika. Här ha värdena för 1.1.1939 enligt 1943 års undersökning, de för 1939 enligt 1947 års bolagsundersökning och de för 1.1.1944 enligt 1947 års huvudundersökning använts.

Källor. *Kol. A och D:* Bil. H, tab. I (1943 års undersökn.), II (1947 års huvudundersökn.) och III (1947 års bolagsundersökn.) — *Kol. B*: Uppskattningar i texten, § 3: 2. — *Kol. C och E* äro beräknade ur övriga kolumner.

val av de två sistnämnda kolumnerna ha slutligen i kol. E hyresvärdena beräknats i procent av marknadsvärdena. De sålunda beräknade hyreskvoterna ligga för Stockholms del något under 8% och för övriga orter mellan 8% och 9%.

Den svaga länken i härledningen av dessa procenttal ligger i kol. B, där antaganden gjorts beträffande marknadsvärdena i procent av 1938 års taxeringsvärden. Dessa antaganden grunda sig på följande synnerligen ungefärliga uppskattningar.

För Stockholm 1938 är det antagna procenttalet 100. Vi antaga m. a. o., att marknadsvärdet var lika med taxeringsvärdet,

och vi motivera detta på följande sätt. Enligt *tab. 23* uppgingo år 1939 köpeskillingarna för fastigheter med centralvärme i inre staden i medeltal till 104,7% av taxeringsvärdena. För 1938 finnas inga uppgifter tillgängliga beträffande Stockholm, men *tab. 24* antyder, att det för rikets större städer i allmänhet gäller, att köpeskillingarna i procent av 1938 års taxeringsvärden voro något lägre 1938 än 1939. Bland de tio på tabellen upptagna städerna varierar skillnaden mellan de två åren från 0,1 till 6,5 enheter; medianen var 4,1 enheter. Antaga vi, att i Stockholm köpeskillingarna i procent av 1938 års taxeringsvärden voro 4,1 enheter lägre 1938 än 1939, komma vi till procenttalet 100,6 (104,7—4,1). Detta på en onekligen ganska lös uppskattning grundade tal har i tab. 22 avrundats till 100.

För Stockholm 1945 är det antagna procenttalet 115. Detta tal är lika med köpeskillingarna år 1945 i procent av 1938 års taxeringsvärden för fastigheter med centralvärme i inre staden enligt tab. 23. Talet grundar sig på en uppskattning, för vilken redogörelse lämnas i källhänvisningarna till den nämnda tabellen.

För städer med 30 000—100 000 invånare är det antagna procenttalet 105 för år 1938. Talet har erhållits genom avrundning av talet 105,1, som är det i tab. 23 redovisade medeltalet för sådana städer.

Däremot har för år 1945 medeltalet i tab. 23 icke blivit använt i tab. 22. Det uppgår till 128,9 %, men detta höga procenttal beror delvis på det ännu högre talet 135,6%, som avser fastigheter med taxeringsvärden under 50 000 kronor. Dessa relativt små fastigheter äro förmodligen i stor utsträckning villor. För större fastigheter var medeltalet ungefär 126%. I tab. 22 har det rundats av till 125%.

Även för städer med 5 000—10 000 invånare är det för år 1938 antagna procenttalet 105. Medeltalet enligt tab. 23 var högre, nämligen 108,9%, men detta beror på de högre procenttalen för mindre fastigheter. För fastigheter med taxeringsvärden om minst 50 000 kronor uppgick det blott till 99,5. (Med tanke på det sistnämnda talet borde man kanske hellre ha antagit 100 än 105 i tab. 22. I vilket fall som helst blir ju antagandet rätt löst grundat.)

Beträffande uppskattningarna för städer med 30 000—100 000 och 5 000—10 000 invånare bör observeras, att de äro grundade på medeltal, i vilka icke blott fastigheter med centralvärme utan också fastigheter utan centralvärme äro inräknade (tab. 23).

Tab. 23. Köpeskillingar i procent av 1938 års taxeringsvärden.

Stockholm 1939 och 1945, vissa andra svenska städer 1938 och 1945.

	Antal medräknade fastigheter	Köpeskilling i % av 1938 års taxeringsvärde
Stockholm, inre staden, fastigheter med centralvärme.		
I köp år 1939.		
Samtliga	*148*	*104,7*
Därav:		
Moderniserade äldre fastigheter	28	107,8
Moderna fastigheter bebygga före 1930	60	101,4
Do bebyggda 1930 eller senare	60	106,8
I köp år 1945.		
Samtliga	*110*	*115*
Städer med 30 000—100 000 invånare. Fastigheter med taxeringsvärde år 1938 om minst 20 000 kr.		
I köp år 1938.		
Samtliga	*475*	*105,1*
Därav med taxeringsvärde år 1938 av:		
20 000—49 000 kr.	225	106,9
50 000—99 000 kr.	116	110,1
100 000 kr. eller mer	134	103,4
I köp år 1945.		
Samtliga	*538*	*128,9*
Därav med taxeringsvärde år 1938 av:		
20 000—49 000 kr.	325	135,6
50 000—99 000 kr.	118	126,5
100 000 kr. eller mer	95	125,6
Städer med 5 000—10 000 invånare. Fastigheter med taxeringsvärde år 1938 om minst 10 000 kr.		
I köp år 1938.		
Samtliga	*155*	*108,9*
Därav med taxeringsvärde år 1938 av:		
10 000—29 000 kr.	108	112,6
30 000—49 000 kr.	28	111,7
50 000 kr. eller mer	19	99,5

Källor. *Stockholm 1939.* Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm, *Årsbok 1940*, s. 39 f. Totalsiffrorna äro ej hämtade direkt ur källan utan äro beräknade med hjälp av uppgifterna om antal, taxeringsvärden och saluvärden för de tre undergrupperna.

Stockholm 1945. Enl. Socialstyrelsen (*Förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer*, tab. 8) var antalet 110 och saluvärdet i procent av taxeringsvärdet

Tab. 24. Köpeskillingar i procent av taxeringsvärden 1938. Svenska städer med minst 30 000 invånare utom Stockholm. Jämförelse mellan 1938 och 1939 samt mellan 1945 och 1946.

Stad	A	B	C	D	E	F
	Köpeskilling i % av taxeringsvärdet 1938					
	1938	1939	Ökn. 1938—39	1945	1946	Ökn. 1945—46
Göteborg	108,6	112,9	+4,3	121,4	120,0	− 1,4
Malmö	106,7	107,4	+0,7	118,1	126,3	+ 8,2
Eskilstuna	109,3	115,6	+6,3	121,0	133,0	+12,0
Linköping	110,4	116,9	+6,5	134,9	155,4	+20,5
Jönköping	102,6	106,5	+3,9	129,8	147,7	+17,9
Lund	102,8	102,9	+0,1	116,1	127,9	+11,8
Karskrona	106,3	106,6	+0,3	115,6	123,5	+ 7,9
Karlstad	105,5	110,3	+4,8	128,4	134,5	+ 6,1
Halmstad	99,3	100,8	+1,5	130,7	130,2	− 0,5
Gävle	99,9	104,3	+4,4	147,8	131,4	−16,4
Median			+4,1			+ 8,0

Källa. Kol. C = B — A. Kol. F = E — D. Kol. A, B, D och E ha erhållits från *Förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer* (Socialstyrelsen), tab. 3.

Detta förhållande gör uppskattningarna mycket osäkra. För Stockholms del framgår av *tab. 25* att marknadsvärdena i procent av taxeringsvärdena vanligen ha varit högre för fastigheter utan centralvärme. Om detta gäller även beträffande andra städer, äro våra uppskattningar av marknadsvärdena i dessa städer för höga. Därmed skulle uppskattningarna av hyreskvoterna (kol. E i tab. 22) ha blivit för låga. Men i detta sammanhang, då det är fråga om jämförelser med USA, spelar saken föga roll, ty de resultat som vi komma till beträffande Sverige, avvika så mycket från dem som vi tidigare kommo till beträffande USA, att ett fel med avseende på marknadsvärdena om, säg, 10% icke skulle

samma år 113,6. (Uppgifterna grunda sig på en undersökning av Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm). Enl. bilaga H, tab. III, hade de i 1947 års fastighetsomkostnadsundersökningar, bolagsundersökningen, medräknade fastigheterna ett taxeringsvärde av 145 111 tkr. år 1938 och 147 106 tkr. år 1945. Uppskattningsvis kan man därför antaga, att saluvärdet i procent av 1938 års taxeringsvärde var 113,6 · 147 106/145 111 = 115.

Övriga städer. Bil. G, tab. III resp. IV.

Tab. 25. Köpeskillingar i procent av taxeringsvärden för fastigheter med och utan centralvärme.

Stockholm, inre staden, 1939—1946.

År	A	B	C	D	E
	Fastigheter				Kol. D minus kol. B
	med centralvärme		utan centralvärme		
	Antal köp	Procent	Antal köp	Procent	
1939	148	104,7	162	113,1	+ 8,4
1940	77	104,8	49	112,1	+ 7,3
1941	92	101,1	45	105,0	+ 3,9
1942	146	104,7	78	107,1	+ 2,4
1943	92	110,7	58	109,4	— 1,3
1944	87	109,0	65	117,1	+ 8,1
1945	110	113,6	81	128,3	+14,7
1946	99	118,8	105	140,8	+22,0

Källa. Kol. A—D äro hämtade från *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 8.

ändra mycket i den allmänna karaktären av olikheterna mellan de två länderna i fråga om hyreskvoter. Om man t. ex. antar beträffande städer med 30 000—100 000 invånare år 1945, att marknadsvärdet i procent av 1938 års taxeringsvärde var 115 (i st. f. 125), så skulle man komma till talet 9,3 % (i st. f. 8,6 %) för hyreskvoten enligt huvudundersökningen. Även detta tal är ju avsevärt lägre än de hyreskvoter, som i föregående moment angåvos för USA. Dessa variera nämligen från 11,6 till 14,5 %.

Hyreskvoterna i tab. 22, kol. E, analyseras närmare i tab. 27, kol. A—E samt kol. G och H.

Byggmästare Olle Engkvist har publicerat en av Statens hyresråd godkänd förhandsberäkning, avseende ett 7-våningshus i Stockholm, uppfört år 1944.[1] Produktionskostnaden (»anskaffningskostnaden») beräknades till 1 750 000 kronor, och hyrorna, exkl. bränsletillägg, fastslogos till i runt tal 120 000 kronor eller 6,9 % av produktionskostnaden. Inräknas ett uppskattat bränsletillägg, växer hyreskvoten till 7,6 %. Detta procenttal analyseras i tab. 27, kol. F.

[1] Se bil. J.

Aktiebolaget Stockholmshem är ett bostadssocialt företag, ägt av Stockholms stad. Beträffande detta företag ha uppgifter beräknats med hjälp av ett sammandrag ur räkenskaperna för år 1945.[1] I dessa sammandrag äro bolagets bostadshus uppdelade på sådana uppförda 1936—40 och sådana uppförda efter 1940. Den sista gruppen innehåller bl. a. en del hus som icke blevo färdiga förrän under år 1945 och alltså icke voro i bruk under hela detta år. Eftersom 1945 års hyresvärden för dessa hus blott omfatta en del av året, blir det sammanlagda hyresvärdet för år 1945 alltför litet i förhållande till det sammanlagda fastighetsvärdet. Genom att gå till primärmaterialet skulle man naturligtvis kunna skilja undan de nybyggda husen från dem som voro i bruk hela året, men så har ej skett här. I stället har hela gruppen av bostäder uppförda efter 1940 uteslutits. Det är sålunda endast de under perioden 1936—40 uppförda bostäderna som diskuteras här.

För dessa äldre bostäder finna vi i bil. K, att hyresvärdet år 1945 uppgick till 7,7 % av fastighetsvärdet. Till hyresvärdet räknas därvid icke blott de av hyresgästerna erlagda hyrorna utan också statliga familjebidrag m. m. Fastighetsvärdet har satts lika med markens taxeringsvärde plus byggnadernas ursprungliga anskaffningskostnader. Skulle man i stället räkna med marknadsvärdet eller återanskaffningskostnaden enligt 1945 års prisnivå, bleve fastighetsvärdet högre och hyreskvoten lägre. Det här nämnda talet, 7,7% analyseras i tab. 27, kol. I.

Statens hyresråd utgav i februari 1946 nya anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus.[2] *Civilingeniör Anders Ahlén*, dåvarande verkställande direktör i Stockholms byggmästareförening, har i en PM av oktober 1946 med utgångspunkt från dessa anvisningar gjort normalberäkningar över hyrorna i ett 3-våningshus i Stockholm under olika förutsättningar beträffande finansieringen.[3] I fråga om hyresvärdet i procent av produktionskostnaden blevo (efter vissa korrigeringar) resultaten följande:

Enskilt företag utan statliga och kommunala lån 8,2%
Allmännyttigt företag med statligt tertiärlån mellan 70 och 100% av produktionskostnaden 7,5%

Dessa procenttal analyseras i tab. 27, kol. L och M.

[1] Se bil. K.
[2] Publicerade i *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I.
[3] Se bil. L.

Kanslirådet Gunnar Ekdahl och byråchefen Just Gustavsson publicerade i slutet av år 1948 ett exempel på finansieringsplan för nybyggnad av flerfamiljshus.[1] I detta exempel uppgår produktionskostnaden till 625 000 kr., varav 37 000 kr. är »överkostnad» och 588 000 »avkastningsvärde». De erforderliga hyrorna uppgå till 39 600 kr., alltså till 6,3 % av produktionskostnaden och till 6,7 % av »avkastningsvärdet».

Arkitekt J. Albin S:son Stark, en av Stockholms mest kända experter i fråga om fastighetsvärdering, har lämnat förf. uppgifter beträffande fem värderingar, valda på måfå från olika år. Hyreskvoterna framgå av följande uppställning, där fastigheterna betecknats med resp. datum för värderingen:

19/10	1929	9,0 %
1/2	1935	8,7 »
18/5	1938	8,6 »
2/7	1946	7,5 »
24/10	1946	7,3 »

Procenttalen visa en avtagande tendens, vilket sammanhänger med den sjunkande räntenivån, men t. o. m. för det första året, 1929, är talet betydligt lägre än det lägsta amerikanska procenttalet i tab. 19.

De i detta moment anförda exemplen beträffande Sverige torde vara tillräckliga att visa, att hyreskvoterna här legat på en nivå, som ligger betydligt under de 11,6 till 14,5%, som i föregående moment redovisades för USA. I följande moment skola olikheterna mellan de två länderna analyseras närmare.

§ 3: 3. ***Analys av hyreskvoterna och av skillnaderna mellan USA och Sverige.*** Enligt § 3: 1 och 3: 2 ha hyreskvoterna varit lägre i Sverige än i USA. I detta moment skola de behandlas närmare, och i anslutning därtill skola skillnaderna mellan de två länderna analyseras.

De anförda kvoterna (procenttalen) ha framkommit på olika sätt. I en del fall har man utgått från produktionskostnaden och vissa årliga utgifter m. m. och med utgångspunkt därifrån bestämt hyran. I andra fall ha hyresvärden och årliga utgifter

[1] Ekdahl & Gustavsson, *Den nya bostadspolitiken*, s. 194—196.

varit givna och fastighetsvärdet blivit beräknat med utgångspunkt från dem. I båda fallen kan man emellertid dela upp hyresvärdet på komponenter efter ungefär samma princip. Sätter man upp en vinst- och förlusträkning med hyresvärdet på vinstsidan, får man på förlustsidan sådana poster som hyresförluster, fastighetsskatter, driftskostnader (underhåll, bränsle, vatten, löner m. m.)[1], värdeminskning och låneräntor. Som ett saldo erhålles ränta och vinst på eget kapital. Alla dessa »förlust»-poster komma här att räknas som komponenter till hyresvärdet. Genom att uttrycka dem i procent av fastigheternas marknadsvärde erhåller man en komponentuppdelning av hyreskvoten.

Efter i huvudsak dessa grunder äro *tab. 26* för USA och *tab. 27* för Sverige upprättade. Materialets beskaffenhet har dock föranlett några ändringar. Så t. ex. äro i Hyresrådets anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus icke hyresförlusterna specificerade utan sammanräknade med diverse driftskostnader. Detta är anledningen till att så till en början sker även i våra två tabeller. (Längre ned på tabellerna äro hyresförlusterna särredovisade i de kolumner, där så kan ske.)

Den första raden på tabellerna visar *hyresvärdena* i procent av fastighetsvärden resp. produktionskostnader. I tabellen för USA är denna rad helt enkelt en upprepning av uppgifterna i tab. 19 ovan, med den skillnaden, att två decimaler i st. f. en nu ha tagits med. Även i tabellen för Sverige innehåller första raden endast uppgifter som tidigare blivit omnämnda. För USA variera dessa procenttal från 11,55 (kol. I) till 14,48 (kol. B). För Sverige variera de från 7,54 (kol. M) till 8,80 (kol. D). Differensen mellan de två länderna varierar alltså från 11,55—8,80 = 2,75 till 14,48—7,54 = 6,94%.

Tab. 26 innehåller 10 kolumner avseende USA, och tab. 27 innehåller 13 kolumner avseende Sverige. Vill man jämföra en kolumn från den förra tabellen med en kolumn från den senare, har man alltså icke mindre än 130 olika kombinationer att välja mellan. Naturligtvis kan det ej bli tal om att här göra alla dessa jämförelser. I tab. 28 jämföras kol. G i tab. 26 med kol. J i tab. 27 och i tab. 29 göras vissa partiella jämförelser mellan olika kolumner. I övrigt överlåtes åt läsaren att utvidga analysen genom andra jämförelser, som han kan anse vara av intresse.

[1] Ordet »driftskostnader» användes stundom i en mer vidsträckt bemärkelse. Sålunda räknar CURMAN (s. 458) in även kapitalkostnader och fastighetsskatt.

Tab. 26. Analys av hyresvärden i procent av fastighetspriser. Hyresfastigheter i USA med inteckningar försäkrade i Federal Housing Administration (FHA).

Litt. o. nr		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		Den paragraf i National Housing Act, enl. vilken inteckningarna försäkrats									
		§ 207						§ 608			
		Östra Nordstaterna		Västra Nordstaterna		Sydstaterna		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Syd-staterna	Väst-staterna
		Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förhandsberäkningar			
I	Hyresvärde	*14,27*	*14,48*	*13,24*	*13,43*	*13,28*	*13,47*	*11,85*	*12,47*	*11,55*	*12,29*
II C 1	Fastighetsskatt	2,18	1,92	1,56	1,33	1,14	1,28	1,54	1,56	1,08	1,47
II A [3 b+4 (a+b+c+f+g)]	Underhåll	0,85	1,04	0,81	0,97	0,88	0,57	0,69	0,87	0,83	0,82
II A 3 c	Värme o. ventilation	0,67	0,71	0,65	0,58	0,59	0,64	0,44	0,61	0,28	0,09
Se nedan	Övr. driftskostn. o. hyresförl. (se ned.)	3,40	5,87	3,09	4,07	3,16	3,80	2,34	2,79	2,79	2,99
II E	Räntor, värdeminskn. o. vinst	7,18	4,94	7,13	6,49	7,51	7,18	6,83	6,64	6,57	6,92
	»Övr. driftskostn. o. hyresförluster»	*3,40*	*5,87*	*3,09*	*4,07*	*3,16*	*3,80*	*2,34*	*2,79*	*2,79*	*2,99*
Se nedan	»Övr. driftskostn.» (se nedan)	1,96	3,12	1,76	2,94	1,82	3,01	1,50	1,92	1,98	2,13
I B	Hyresförluster	1,44	2,75	1,33	1,13	1,34	0,78	0,85	0,87	0,81	0,86
	»Övr. driftskostn.»	*1,96*	*3,12*	*1,76*	*2,94*	*1,82*	*3,01*	*1,50*	*1,92*	*1,98*	*2,13*
II A (1+2+3 i)+II C 2	Adm.kostn. o. löner	1,16	1,89	1,09	1,86	1,10	1,78	1,00	1,24	1,16	1,46
II A 4 d	Försäkringar	0,21	0,25	0,18	0,17	0,23	0,29	0,15	0,24	0,33	0,29
II A 3 (e+f+g+h)	Belysn. m.m., vatten, gas o. renhålln.	0,35	0,58	0,34	0,65	0,35	0,42	0,30	0,33	0,38	0,31
II A 3 a	Hiss	0,06	0,01	—	—	—	—	—	—	—	—
II A 4 e	Planteringar o. d.	0,03	0,07	0,03	0,08	0,03	0,09	0,02	0,04	0,05	0,04
II A 3 (d+j)	Förbrukningsartiklar m. m.	0,09	0,29	0,04	0,10	0,05	0,34	0,02	0,06	0,05	0,03
II C 3	Speciella lokala skatter	0,06	0,05	0,07	0,08	0,05	0,10	0,00	0,01	0,01	0,00

Källa. Tabellen grundar sig på tab. III och VII i bil. F. Av kolumnen »Litt. o. nr» framgår, vilka poster i dessa tabeller, som ingå i varje särskild post här.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Stockholm		År 1938			År 1944	År 1945					År 1946	
			Orter med . . . inv.			Stockholm	Stockholm			Orter med		Stockholm	
			30 000—100 000		5 000—10 000	Enligt Engkvist	Enligt		AB Sth.-hem Byggda 1936—40	30 000—100 000 invånare		Ahléns normalberäkn. enl. Hyresrådets anvisn.	
	Enligt		Enligt		Enligt					Enligt		Alternativ	
	S 43	S 47 B	S 43	S 47 B	S 43		S 47 H	S 47 B		S 47 H	S 47 B	I	II
Hyresvärde	*7,92*	*7,87*	*8,64*	*8,80*	*8,56*	*7,59*	*7,83*	*7,62*	*7,66*	*8,57*	*8,15*	*8,23*	*7,54*
Fastighetsskatt	0,34	0,34	0,48	0,46	0,50	0,50	0,33	0,34	0,46	0,43	0,45	0,31	
Underhåll	0,77	1,11	1,03	2,10	1,05	0,35	0,69	0,89	0,86	1,00	1,63	0,60	
Skyddsrum etc.	—	0,00	—	—	—	—	0,05	0,08	0,11	0,03	0,01	—	
Värme	0,62	0,55	1,04	0,94	1,33	1,08	1,25	1,08	1,98	1,82	1,52	1,70	
Övr. driftskostn. o. hyresförluster (se nedan)	0,99	0,79	1,07	1,02	0,96	1,03	1,10	0,79	1,36	1,19	1,13	1,18	
Räntor, värdeminskn. o. vinst	5,20	5,07	5,03	4,28	4,73	4,63	4,43	4,44	2,89	4,09	3,41	4,44	3,75
»Övr. driftskostn. o. hyresförluster»	*0,99*	*0,79*	*1,07*	*1,02*	*0,96*	*1,03*	*1,10*	*0,79*	*1,36*	*1,19*	*1,13*	*1,18*	
»Övr. driftskostn.» (se nedan)	0,93	0,74	0,99	0,95	0,86	1,00	1,08	0,79	1,36	1,17	1,13	.	
Hyresförluster	0,06	0,05	0,09	0,07	0,10	0,03	0,02	0,00	0,00	0,02	0,00	.	
»Övr. driftskostn.»	*0,93*	*0,74*	*0,99*	*0,95*	*0,86*	*1,00*	*1,08*	*0,79*	*1,36*	*1,17*	*1,13*	.	
Adm.kostn. o. löner	.	.	.	.	.	0,53	.	.	0,56	.	.	.	
Försäkringar	.	.	.	.	.	0,08	.	.	0,10	.	.	0,09	
Belysn. m. m., vatten, gas o. renhålln.	.	.	.	.	.	0,32	.	.	0,52	.	.	0,30	
	.	.	.	.	.	0,04	.	.	0,00	.	.	—	
Planteringar o. d.	.	.	.	.	.	—	.	.	0,11	.	.	0,05	
Förbrukningsartiklar m. m.	.	.	.	.	.	0,02	.	.	0,06	.	.		

Förkortningar. S 43: *1943 års fastighetsomkostnadsundersökning.*
S 47 B: *1947 års fastighetsomkostnadsundersökningar, Bolagsundersökningen.*
S 47 H: Do, *Huvudundersökningen.*

Källor. Hyresvärde- och kostnadsuppgifterna i kol. A—E, G, H, J och K äro hämtade från bil. H, tab. I—III. Dessa belopp ha uttryckts i % av de ungefärliga fastighetspriserna enl. tab. 22, kol. C.

Uppgifterna i övriga kolumner ha hämtats ur bil. J (kol. F), bil. K (kol. I) och bil. L (kol. L och M).

Tab. 28. Analys av differensen med avseende på hyreskvot för hyresfastigheter mellan USA (»608-projekt» i Östra Nordstaterna år 1947) och Sverige (hyresfastigheter i orter med 30 000—100 000 invånare år 1945 enligt Socialstyrelsens huvudundersökning).

Kostnadspost m. m.	A	B	C	D
	% av fastighetens pris		Kol. A—kol. B	Kol. C i % av 3,28
	USA	Sverige		
Hyresvärde	*11,85*	*8,57*	*+3,28*	*+100*
Fastighetsskatt	1,54	0,43	+1,11	+ 34
Underhåll	0,69	1,00	−0,31	− 9
Skyddsrum etc.	—	0,03	−0,03	− 1
Värme	0,44	1,82	−1,38	− 42
Övriga driftskostnader	1,50	1,17	+0,33	+ 10
Hyresförluster	0,85	0,02	+0,83	+ 25
Räntor, värdeminskn. o. vinst	6,83	4,09	+2,74	+ 84

Källor. Kol. A: tab. 26, kol. G. — Kol. B: tab. 27, kol. J.

Jämförelsen i *tab. 28* avser å ena sidan förhandsberäkningar beträffande hyresfastigheter i Östra Nordstaterna, för vilka FHA i mars 1947 beviljade inteckningsförsäkringar enligt § 608, å andra sidan efterhandsberäkningar beträffande hyresfastigheter år 1945 i svenska städer med 30 000—100 000 invånare. Hyreskvoten uppgår till 11,85% i det amerikanska fallet (kol. A) och till 8,57% i det svenska (kol. B). Differensen, 3,28%, analyseras i kol. C, och i kol. D angives, huru denna differens procentuellt fördelar sig på olika komponenter. Vi finna bl. a. följande. På räntor, värdeminskning och vinst kommer 84% av differensen, i det att denna post uppgår till 6,83% av produktionskostnaden i det amerikanska fallet men blott till 4,09% av marknadsvärdet i det svenska fallet. På fastighetsskatt kommer 34% av differensen, i det att denna post uppgår till 1,54% av produktionskostnaden i det amerikanska fallet men blott till 0,43% av marknadsvärdet i det svenska fallet. På hyresförluster kommer 25% av differensen, i det att denna post uppgår till 0,85% av produktionskostnaden i det amerikanska fallet men blott till 0,02% av marknadsvärdet i det svenska fallet. Å andra sidan voro värmekostnaderna högre i det svenska fallet än i det amerikanska: 1,82% av marknadsvärdet mot 0,44% av produktionskostnaden. Därigenom

uppkommer i kol. D en negativ post om 42% att dragas från de nämnda 84+34+25. Övriga poster i kol. D (underhåll, skyddsrum, »övriga driftskostnader») äro av mindre betydelse för differensen mellan det amerikanska fallet och det svenska.

Den nu nämnda jämförelsen i tab. 28 kompletteras i någon mån av de jämförelser som göras i *tab. 29*. Där sker jämförelser post för post, och beträffande olika poster ha olika par av kolumner utsetts för jämförelsen. Den princip, efter vilket urvalet skett, framgår av följande redogörelse för posten fastighetsskatt.

I tab. 26 (USA) varierar fastighetsskattekvoten från 1,08 till 2,18%. I tab. 27 (Sverige) varierar den från 0,31 till 0,50%. Differensen varierar alltså från 1,08—0,50 = 0,58 till 2,18—0,31 = 1,87. En jämförelse skall nu göras dels mellan de kolumner från vilka talen 1,08 och 0,50 äro hämtade, dels mellan de kolumner från vilka talen 2,18 och 0,31 äro hämtade. Frågan är, hur stora delar de nämnda differenserna (0,58 och 1,87) utgöra av de totala differenserna med avseende på hyreskvot.

Talet 1,08 är hämtat från kol. I i tab. 26 (»608-projekt» i Sydstaterna). Hyreskvoten är här 11,55%. Talet 0,50 är hämtat från kol. F i tab. 27 (Engkvists år 1944 byggda hus i Stockholm). Hyreskvoten är här 7,59%, alltså 3,96 mindre än 11,55. Av denna differens (3,96) utgör den del som kommer på fastighetsskatterna (0,58) ca 15%.

Talet 2,18 är hämtat från kol. A i tab. 26 (förhandsberäkning för »207-projekt» i Östra Nordstaterna). Hyreskvoten är här 14,27. Talet 0,31 är hämtat från kol. L i tab. 27 (Ahléns normalberäkning för enskild företagare utan statliga och kommunala lån).[1] Hyreskvoten är här 8,23%, alltså 6,04 mindre än 14,27. Av denna differens (6,04) utgör den del som kommer på fastighetsskatterna (1,87) ca 31%.

Det sagda visar, efter vilken princip kolumnerna i tab. 29 utvalts beträffande fastighetsskatt. Efter liknande principer har urvalet skett också beträffande övriga poster i tabellen. För varje post utväljas två par av kolumner, av vilka det ena paret ger minsta möjliga differens mellan USA och Sverige och det andra

[1] Samma tal gäller även på kol. M. Anledningen till att vi här välja kol. L är, att hyreskvoten är större i denna kolumn än i kol. M (8,23 mot 7,54). Därför blir (vilket framgår av fortsättningen) differensen i rad 1 c i kol. F i tab. 29 (6,04) mindre och procenttalet i rad 1 d (31) större än om kol. M hade valts.

ger största möjliga differens mellan de två länderna. Vi skola nu diskutera posterna en efter en.

Fastighetsskatten svarar enligt tab. 29 för 15 till 31% av differensen mellan USA och Sverige i fråga om hyreskvot. (Enligt tab. 28 är andelen ännu större: 34%). För Sveriges del är fastighetsskatten störst (så att avvikelsen från USA är minst) i orter med 5 000—10 000 invånare och i Engkvists hus i Stockholm (kol. E och F i tab. 27). Minst är den enligt Ahléns normalberäkningar för Stockholm (kol. L och M). Beträffande det sistnämnda fallet skall observeras, att endast 90% av fastighetsskatten är medräknad, i det att 10% därav av Hyresrådet icke betraktas såsom kostnad för fastigheten utan som ägarnas personliga skatt.[1] I kap. 5 nedan diskuteras beskattningen såsom merkostnad för fastigheter mer ingående.

Underhållskostnaden är i tab. 29 mer varierande i Sverige än i USA. Om de två svenska ytterlighetsfall, som där medräknas, uteslutas i jämförelsen, finner man, att underhållskostnaderna för Sverige enligt tab. 27 variera från 0,60 (kol. L och M) till 1,63 (kol. K) mot en variation från 0,57 till 1,04 för USA.[2] Snarast tyda dessa siffror på att underhållskostnaderna skulle vara något större i Sverige än i USA.

Värmekostnaderna variera enligt tab. 29 från 0,09 till 0,71 för USA och fråb 0,55 till 1,98 för Sverige. En närmare jämförelse mellan tab. 26 och 27 bekräftar, att de i stort sett lågo på en högre nivå i Sverige än i USA. Detta beror delvis på klimatiska olikheter[3], men åtminstone i fråga om åren fr. o. m. 1944 (kol. F—M i tab. 27) bidraga höga svenska bränslepriser till differensen.

Posten *övriga driftskostnader och hyresförluster* ligger enligt våra tabeller genomgående på en högre nivå för USA än för Sverige. Enligt tab. 29 svarar denna post för 35% till 77% av differensen mellan de båda länderna i fråga om hyreskvot. Längre ned i tabellen är den uppdelad på sina två huvudbeståndsdelar.

Posten »*övriga driftskostnader*» svarar enligt tab. 29 för 3% till 36% av differensen i fråga om hyreskvot. I tab. 26 är den uppdelad på sju delposter för samtliga tio USA-kolumner. I tab. 27 är den uppdelad på ungefär samma sätt för två av Sverige-kolum-

[1] Bil. L.

[2] Jfr Colean s. 47, not 14, där procenttalet uppgives vara uppskattat till 0,8.

[3] Bland de fem medräknade »608-projekten» i Väststaterna finnas två, för vilka inga värmekostnader alls redovisas.

Tab. 29. Olika hyresvärdeskomponenters andelar i differenserna mellan USA och Sverige med avseende på hyresvärden i procent av fastighetsvärden o. d.

Rad nr	Kostnadspost	A	B	C	D	E	F
		USA		Sverige		Kol. A minus kol. D	Kol. B minus kol. C
		Högst	Lägst	Högst	Lägst		
1 a	Fastighetsskatt	2,18	1,08	0,50	0,31	+1,87	+0,58
1 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	A	I	F	L		
1 c	Hyresvärde i dessa kol.	14,27	11,55	7,59	8,23	+6,04	+3,96
1 d	Rad 1 a i % av rad 1 c					+31	+15
2 a	Underhåll	1,04	0,57	2,10	0,35	+0,69	−1,53
2 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	B	F	D	F		
2 c	Hyresvärde i dessa kol.	14,48	13,47	8,80	7,59	+6,89	+4,67
2 d	Rad 2 a i % av rad 2 c					+10	−33
3 a	Värme och (för USA) ventilation	0,71	0,09	1,98	0,55	+0,16	−1,89
3 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	B	J	I	B		
3 c	Hyresvärde i dessa kol.	14,48	12,29	7,66	7,87	+6,61	+4,63
3 d	Rad 3 a i % av rad 3 c					+2	−41
4 a	Övr. driftskostn. o. hyresförluster (jfr rad 6 a och 7 a)	5,87	2,34	1,19	0,79	+5,08	+1,15
4 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	B	G	J	B		
4 c	Hyresvärde i dessa kol.	14,48	11,85	8,57	7,87	+6,61	+3,28
4 d	Rad 4 a i % av rad 4 c					+77	+35
5 a	Räntor, värdeminskn. o. vinst	7,51	4,94	5,20	2,89	+4,62	−0,26
5 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	E	B	A	I		
5 c	Hyresvärde i dessa kol.	13,28	14,48	7,92	7,66	+5,62	+6,56
5 d	Rad 5 a i % av rad 5 c					+82	−4
6 a	»Övr. driftskostn.»	3,12	1,50	1,36	0,74	+2,38	+0,14
6 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	B	G	I	B		
6 c	Hyresvärde i dessa kol.	14,48	11,85	7,66	7,87	+6,61	+4,19
6 d	Rad 6 a i % av rad 6 c					+36	+3
7 a	Hyresförluster	2,75	0,78	0,10	0,00	+2,75	+0,68
7 b	Kol. i tab. 26 resp. 27	B	F	E	K		
7 c	Hyresvärde i dessa kol.	14,48	13,47	8,56	8,15	+6,33	+4,91
7 d	Rad 7 a i % av rad 7 c					+43	+14

Beträffande tabellens tillkomst och innebörd se texten, § 3: 3.

nerna. En jämförelse visar, att större delen av skillnaden kommer på posten *administrationskostnader och löner*. Beträffande tänkbara anledningar till olikheten mellan de två länderna i fråga om denna post kan följande nämnas. Möjligen ingår i de ameri-

kanska uppgifterna något av vad Abrams kallar »cost padding», ditsatt i avsikt att motivera högre hyror, men säkerligen spela också andra faktorer in. Ratcliff uppger, att avgiften till fastighetsmäklare i USA, som åtaga sig fastighetsförvaltning, brukar uppgå till 4% à 5% av hyresintäkterna, och att i en del fall dessutom en tilläggsavgift utgår för varje ny hyresgäst.[1] I Sverige variera avgifterna för fastighetsförvaltning (inkl. både det kamerala och sådana saker som att se till att reparationer bli utförda) från drygt 2% upp till 3% av hyresvärdet.[2] Den relativa skillnaden mellan de två länderna blir ännu större, om man räknar avgiften i procent av fastighetsvärdet. Dessa uppgifter tyda på att fastigheternas administration i allmänhet skulle vara billigare ordnad i Sverige än i USA. En annan omständighet, som kan tänkas bidraga till att posten administrationskostnader och löner är större för USA än för Sverige, är lönenivån för portvakter, som (räknad i förhållande till fastighetsvärdena) sannolikt är högre i USA än i Sverige. En tredje möjlighet är, att hyresgästerna kanske få mer service i de amerikanska fastigheterna än i de svenska.

Hyresförlusterna svara enligt tab. 29 för 14 till 43% av differensen i fråga om hyreskvot. Den relativa skillnaden mellan de två länderna är på denna punkt synnerligen stor. För USA varierar kvoten från 0,78 till 2,75%, för Sverige från 0,00 till 0,10% av produktionskostnaderna resp. marknadsvärdet.

Mer naturligt faller det sig kanske att räkna hyresförlusterna i procent av hyresvärdena. I förhandsberäkningarna för »207-projekten», som tillkommo före USA:s inträde i kriget, räknade man genomgående med hyresförluster om 10% av hyresvärdet. För »608-projekten», som tillkommo under efterkrigstidens bostadsbrist, räknade man med 7%.

Efter svenska förhållanden förefalla dessa beräkningar ytterligt pessimistiska, ty i tab. 27, som avser Sverige, hålla sig hyresförlusterna år 1938 omkring 1% av hyresvärdet, och 1944—46 äro de ännu mycket lägre. Men trots detta visar kol. B i tab. 26 ett efterhandsberäknat resultat för »207-projekten» i Östra Nordstaterna, som är ännu sämre än det förhandsberäknade: en hyresförlust om 19% av hyresvärdet i st. f. de förhandsberäknade 10%.

[1] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. XI-22 f.

[2] Samtal 27.7. 1948 med major Bengt A. Hultin, ordf. i Föreningen Stockholms fastighetsförvaltare.

Emellertid tycks det här röra sig om ett rent undantagsfall. Ett studium av primärmaterialet visar, att det höga procenttalet beror på några stora New-York-fastigheter, där man tydligen till en början hade svårt att få lägenheterna uthyrda.[1] Går man vidare i tabellen finner man också, att efterhandsberäkningarna gåvo bättre resultat än förhandsberäkningarna både för Västra Nordstaterna och för Sydstaterna (8% resp. 6% i st. f. 10%).

Även de sistnämnda procenttalen äro ju mycket höga efter svenska förhållanden, och det ligger nära till hands att misstänka dem för att innehålla åtskillig »cost padding». Hur därmed verkligen förhåller sig är dock vanskligt att säga. Den amerikanska priskontrollnämndens avdelning för hyresreglering har gjort en undersökning beträffande hyresfastigheter i 36 städer år 1939. Enligt denna uppgingo hyresförlusterna till 9,7% av hyresvärdet.[2] Går man till 1940 års bostadsräkning, finner man däremot betydligt lägre tal för antalet obegagnade lägenheter i procent av hela lägenhetsbeståndet (oberäknat säsongbostader). För USA utom dess jordbruk är procenttalet 3,8 à 3,9, för stadsområdena är det 3,8 à 4,0 och för lantområdena exkl. jordbruk är det 3,7 à 3,8.[3] Denna stora avvikelse från det nämnda talet för 1939, 9,7%, kan dock till en del förklaras med att bostadsräkningsuppgifterna icke blott gälla till uthyrning avsedda lägenheter utan också andra lägenheter och att ledighetsprocenten kanske var mindre bland de senare.[4] För flerfamiljshus i de högre hyresklasserna gick enligt Ratcliff ledigheten i många städer ända upp i 15 till 20% under 1930-talets depression.[5]

För en stor amerikansk stad, nämligen Detroit, har jag haft tillgång till uppgifter om ledighetsprocentens utveckling åren 1932—1943. I *tab. 30* jämföras dessa med motsvarande uppgifter för

---

[1] För ett projekt i New York uppgingo hyresförlusterna år 1940 till 40 % och år 1941 till 32 % av hyresvärdet.

[2] *Rental Housing Operation under Rent Control in 36 Cities, 1939—1944*, (Office of Price Administration, Jan. 1946), s. 11.

[3] Uppgifterna beräknade efter bil. A, tab. IV. Det lägre talet för varje område är lika med rad 4 dividerad med rad 1, det högre talet är lika med rad 9 dividerad med rad 8.

[4] Exakta data stå ej att erhålla, men uppgifterna i bil. A, tab. II, tyda på att det sagda är korrekt. För USA utom dess jorbruk gäller nämligen, att antalet obegagnade lägenheter i procent av hela antalet lägenheter var 4,5 för 1-familjshus och 6,8 för lägenheter i flerfamiljshus.

[5] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. XII-3.

Tab. 30. Lediga lägenheter i procent av hela antalet lägenheter. Detroit och Stockholm vid slutet av åren 1931—1943.

31 dec. år[1]	Detroit		Lediga i % av hela antalet	
	Hela antalet	Antal lediga	Detroit	Stockholm
1931[1]	396 600	37 500	9,5	2,0
1932[1]	396 600	40 600	10,2	3,1
1933[1]	396 600	21 900	5,5	2,9
1934[1]	396 400	7 300	1,8	2,1
1935[1]	397 700	4 200	1,1	2,3
1936[1]	402 100	2 500	0,6	1,6
1937[1]	408 000	5 600	1,4	1,0
1938[1]	415 000	8 900	2,1	1,0
1939[1]	422 500	12 400	2,9	1,5
1940	437 287	7 550	1,7	2,0
1941	447 574	4 900	1,1	0,4
1942	456 055	2 225	0,5	0,3
1943	462 101	740	0,2	0,1

[1] Betr. Detroit 1931—1939 avses februari året efter det angivna.

Källor. *Detroit.* Hela antalet lägenheter uppskattat av Detroit Department of Buildings and Safety Engineering. Antalet lediga lägenheter uppskattat av postverket. Uppgifterna för 1931—1939 (strängt taget febr. 1932—febr. 1940) citerade efter Ratcliff, *The Detroit Housing Market* (Ann Arbor, Mich., 1939), s. 40. Uppgifterna för 1940—1943 citerade efter brev 12.9.1947 från John R. Stewart, Industrial Department, Detroit Board of Commerce, till H. Dickson.

Stockholm. Uppgifterna för 1931—1940 hämtade från *Stat. årsbok för Sthlm* 1941, tab. 116; de för 1941—1943 från do 1946, tab. 130.

Stockholm. Visserligen äro för de flesta åren talen för Detroit högre än dem för Stockholm, men endast en gång (februari 1933) når det upp till 10%, och efter 1934 ligger det hela tiden under 3,0%. Man får emellertid här åter taga hänsyn till egnahemsägandets betydelse, som är mycket större i Detroit än i Stockholm.[1] En undersökning för vissa fastighetsförvaltande institutioner och företag i Detroit 1937—1939 visade högre ledighetsprocenttal än tab. 30, nämligen 3,2 (mot 0,6) för februari 1937, 2,6 (mot 1,4) för februari 1938 och 5,8 (mot 2,1) för februari 1939.[2]

Beträffande uppgifterna för Stockholm i tab. 30 skall anmärkas,

[1] Den 1 april 1940 voro i Detroit 39,2 % av alla bebodda lägenheter ägarupptagna. Kap. 1, § 2: 2, tab. 1. Motsvarande tal för Stockholm 1935 var 6,5 %. *Ib.* tab. 2.

[2] Ratcliff, *The Detroit Housing Market*, s. 41. Talen uppgivas vara grundade på »reports from several large institutional owners and management firms».

att ledighetsprocenten åtminstone år 1939 var högre i andra svenska tätorter, nämligen 2,7 (mot 1,5 för Stockholm).[1] I fråga om de svenska ledighetsuppgifterna har bostadsräkningens ledare, byråchefen Hävermark, påpekat, att uppgifterna avse en tid av året (för de flesta orter november), då ledigheten brukade vara särskilt stor på grund av att lägenheter som färdigställts till den 1 oktober ofta ännu icke hade hunnit bli uthyrda.[2]

Sammanfattningsvis tyder det anförda på att ledighetsprocent och hyresförluster normalt har brukat vara större i USA än i Sverige, även om icke skillnaden har varit så stor som en jämförelse mellan tab. 26 och 27 antyder. Man tycks också i USA ha en annan uppfattning om behovet av lediga bostäder än man har i Sverige. Sålunda talar Abrams om en 5-procentig ledighet som »nödvändig»[3], medan Bostadssociala utredningen inriktar sig på ledighetsprocenten 3.[4] Jag har icke forskat efter orsakerna till denna olikhet, men professor Ratcliff har gissningsvis framkastat tanken, att hushållen kanske flytta oftare i USA än i Sverige, och att detta i så fall kunde vara anledningen till att ledighetsprocenten där normalt är större.

Tab. 29 upptar också posten *räntor, värdeminskning och vinst.* Det lägsta talet för USA är något lägre än det högsta för Sverige (4,94 mot 5,20), men detta beror på de ovan nämnda abnormt höga hyresförlusterna i vissa New-York-fastigheter. Om vi bortse från den kolumn som påverkas därav (kol. B i tab. 26), finna vi, att det lägsta talet för USA icke är 4,94 utan 6,49 (kol. D) och alltså betydligt högre än det högsta talet för Sverige, som är 5,20. Komponenten i fråga bidrager alltså kraftigt till skillnaden mellan de två länderna i fråga om hyreskvot. Se vidare kap. 6 och 7 nedan.

---

[1] 21 893 av 814 093 enligt bil. B, tab. II.

[2] Samtal 9.6. 1948 med G. Hävermark.

[3] Abrams s. 67 — Ratcliff uttrycker sig mer försiktigt: »As a rule of thumb, a 4 or 5 percent vacancy is often said to be 'normal': at this point supply and demand are in such balance that rents and prices are not influenced by either a surplus or a shortage and are in equilibrium with cost of reproduction. Actually, the 'normal' vacancy varies among communities and probably ranges from 2 to 7 percent.» *Urban Land Economics*, s. XII-3.

[4] Bostadssociala utredningen, *Slutbetänkande* I, s. 299.

§ 4. Jämförelse mellan egnahem och hyresfastigheter

I § 2 jämfördes USA och Sverige med avseende på hyreskvoten för egnahem. I § 3 jämfördes de två länderna med avseende på hyreskvoten för hyresfastigheter. I fråga om egnahem arbetade vi med två alternativ för vardera landet. Vi funno hyreskvoterna 11,22% och 6,14% för USA (§ 2: 1) och hyreskvoterna 7,84% och 4,36% för Sverige (§ 2: 2). I fråga om hyreshus arbetade vi med flera fall för vart och ett av länderna. I de amerikanska fallen varierade hyreskvoten från 14,48% till 11,55% (tab. 26) och i de svenska fallen från 8,80% till 7,54% (tab. 27).[1]

Om man för varje land jämför den högsta hyreskvoten för hyresfastigheter med den högsta hyreskvoten för egnahem, finner man, att hyreskvoten för hyresfastigheter överstiger den för egnahem med 29% för USA (14,48 mot 11,22) men blott med 12% för Sverige (8,80 mot 7,84).

Om man i stället för varje land jämför den lägsta hyreskvoten för hyresfastigheter med den lägsta hyreskvoten för egnahem, finner man att hyreskvoten för hyresfastigheter överstiger den för egnahem med 88% för USA (11,55 mot 6,14) men blott med 73% för Sverige (7,54 mot 4,36).

Vid båda jämförelserna finner man alltså, att hyreskvoten för hyresfastigheter i förhållande till den för egnahem är mindre för Sverige än för USA. Detta tyder på att det mellan de två länderna skulle ha funnits olikheter i fråga om vad vi i kap. 2 kallade E-hyresfunktionerna och H-värdesfunktionerna, som ha bidragit till att göra proportionen av hyreslägenheter större i Sverige än i USA.

Denna tendens framstår ännu mer markerat, om man gör hyreskvoterna för egnahem och hyreshus mer jämförliga med varandra genom att antingen utesluta kostnaden för värme och (för USA) ventilation ur hyresvärdet för hyresfastigheter (liksom den i § 2 är utesluten för egnahem) eller också räkna in denna kostnad i hyran för egnahem (liksom den i § 3 är inräknad i hyresvärdena för hyresfastigheter). Denna kostnad är nämligen i stort sett större i Sverige än i USA. (Enligt tab. 26 och 27 gäller detta för hyreshus, och det kan väl också antagas gälla för egnahem.) Om man utesluter den från hyresvärdet, minskas därför det svenska hyresvärdet mer än det amerikanska, så att det uppstår

[1] Vi bortse därvid från vissa i § 3: 2 nämnda ytterlighetsfall.

en ännu större skillnad mellan de två länderna med avseende på förhållandet mellan hyreskvot för hyresfastigheter och hyreskvot för egnahem. Och om man räknar in den i egnahemshyran, ökas den svenska egnahemshyran mer än den amerikanska, vilket har en liknande effekt på skillnaden mellan de två länderna med avseende på det nämnda förhållandet.

Att — åtminstone enligt vad vårt material antyder — hyreskvoterna för hyresfastigheter i förhållande till hyreskvoterna för egnahem i stort sett ha varit mindre i Sverige än i USA beror främst på följande omständigheter.

1) Posten administrationskostnader och löner, som ingår bland »övriga driftskostnader» för hyresfastigheter, är mindre för Sverige än för USA. Eftersom den icke ingår i egnahemshyran, bidrager den därför till att hyreskvoten för hyresfastigheter i förhållande till hyreskvoten för egnahem blir mindre för Sverige än för USA. Såsom påpekades i § 3: 3, kan det emellertid tänkas, att differenserna mellan de två länderna med avseende på administrationskostnader och löner delvis beror på mer service i USA än i Sverige och på att denna kostnadspost tagits till i överkant i vårt amerikanska material.

2) Posten hyresförluster är också mindre för Sverige än för USA, och icke heller denna post ingår i egnahemshyran. Även beträffande denna post har påpekats, att uppgifterna för USA sannolikt äro tilltagna i överkant.

Skatterna och kapitalkostnaderna skola behandlas närmare i de tre återstående kapitlen.

KAPITEL 5

HURU ÄGANDET AV BOSTADSFASTIGHETER PÅVERKAR SKATTERNA

§ 1. Problem

Enligt exemplen i kap. 4, tab. 18 och 29, äro fastighetsskatterna för både egnahem och hyresfastigheter avsevärt lägre i Sverige än i USA. I detta kapitel kommer att visas, att denna olikhet gäller nära nog generellt, dock med vissa undantag på grund av skattebefrielser i USA.

Emellertid kommer studiet icke blott att gälla de skatter, som formellt bruka räknas såsom fastighetsskatter. Det gäller snarare skatter — vilka det vara må — såsom *alternativkostnader* för fastigheter. Antag att en person väljer mellan två alternativa sätt att placera sin förmögenhet. Ett av alternativen, som vi kalla A, innebär bl. a. investering i en bostadsfastighet kombinerad med upptagandet av vissa inteckningslån. Det andra alternativet, B, innebär i stället vissa placeringar i värdepapper. Om valet mellan de två alternativen sker på ett rationellt sätt, påverkas det av bl. a. skillnaden dem emellan i fråga om årliga skatteutgifter. Det är sålunda det belopp, varmed skatterna i A överstiger (eller understiger) skatterna i B, som är av betydelse för frågan, om personen kommer att välja A, d. v. s. det alternativ som innebär investering i en fastighet.

Det är framför allt denna *merskatt* på fastighet, som här skall studeras. Den utgör en post i årskostnaden för en egnahemsfastighet såväl som för en hyresfastighet, och vad hyresfastigheter beträffar kan man förmoda, att den på lång sikt övervältras på hyrorna. Då man vill veta, om olikheter mellan skattesystemen i USA och Sverige bidragit till att göra proportionen av hyreslägenheter större i Sverige än i USA, är det sålunda av intresse att för vart och ett av dessa länder utröna eventuella olikheter

mellan merskatterna för egnahem och merskatterna för hyresfastigheter och att därefter jämföra de båda länderna i detta avseende.

§ 2. Egendomsskatter i USA[1]

§ 2: 1. *Kvantitativ roll i skattesystemet.* I USA är egendomsskatten (»general property tax») huvudsakligen en lokal skatt. Den federala regeringen har icke tagit upp egendomsskatt sedan inbördeskrigets dagar.[2] De flesta staterna använda sig av egendomsskatt, men endast en relativt liten del av deras inkomster härröra från sådan skatt: 4,3 % i medeltal år 1941.[3] Större delen av egendomsskatten (93,1 % år 1932, 94,4 % år 1941) går till mer underordnade administrativa enheter sådana som grevskap (»counties»), kommuner (»townships», »cities», »towns», »villages», »boroughs») och skoldistrikt.[4] Den utgör också i regel dessa lokala enheters största inkomstkälla. Sålunda gällde det år 1941 om 38 stater, att mer än 50 % av de lokala offentliga inkomsterna utgjordes av egendomsskatt, och medeltalet för hela unionen var 59,9 %.[5] Om man endast räknar med *skatte*inkomsterna, utgjorde egendomsskatten ej mindre än 92,6 %.[6]

Egendomsskatten utgöres till större delen av fastighetsskatt, och en betydande del av fastighetsskatten avser bostadsfastigheter. En uppskattning rörande de kommunala inkomsterna år 1941 i städer med mer än 100 000 invånare gav resultatet, att

---

[1] Av fotnoterna till detta avsnitt framgår, att framställningen till stor del grundar sig på ett arbete av Harold M. Groves. Groves, som är professor vid University of Wisconsin, synes räknas såsom en av USA:s främsta auktoriteter i fråga om skatter.

[2] Harold M. Groves, *Financing Government*, revised edition (New York 1945), s. 54, not 4.

[3] År 1941 togs egendomsskatt icke upp av District of Columbia, ej heller av staterna Delaware, Oregon och Rhode Island. För staterna Illinois, New York, Oklahoma, South Dakota och West Virginia utgjorde egendomsskatten mindre än 1 % av inkomsterna. I North Dakota var dess andel störst: 15,5 %. I medeltal för hela USA var andelen 4,3 % mot 13,4 % år 1932. Källa: *Property Taxation 1941* (*State and Local Government, Special Study* No. 22, United States Department of Commerce, Bureau of the Census) s. 9 f.

[4] *Ib.* s. 15.

[5] *Ib.* s. 10.

[6] *Tax Yields: 1941* (Tax Institute, Philadelphia 1942) s. 28.

skatten för bostadsfastigheter utgjorde 33,4 % av de totala inkomsterna och 44,6 % av skatteinkomsterna.[1]

§ 2: 2. *Olika system i skilda stater.* Den amerikanska egendomsskatten uppfattas såsom principiellt en skatt på allt slags förmögenhet — både fast och lös egendom (»real estate» och »personal property»), både realkapital (»tangibles») och finansiellt kapital (»intangibles»). Men i verkligheten äro en mängd egendomsslag undantagna från skatter, och undantagen variera från stat till stat. I själva verket finnas sålunda, säger Groves, praktiskt taget lika många egendomsskattesystem som det finns stater.[2]

I det följande skola vi först studera egendomsbeskattningen av fastigheter, främst bostadsfastigheter. Därefter övergå vi till andra egendomsslag, som vid kapitalplaceringar kunna vara alternativ till bostadsfastigheter.

§ 2: 3. *Egendomstaxering.* Varje stat är uppdelad på taxeringsdistrikt, vilkas antal varierar från 14 i Arizona till 2 587 i Minnesota. I Nordstaterna utgöras taxeringsdistrikten vanligen av kommuner (»municipalities», »townships» etc.), i Syd- och Väststaterna vanligen av grevskap (»counties»).[3]

Av stor betydelse för taxeringarnas kvalitet är det sätt, på vilket taxeringsmännen tillsättas. Ofta sker detta genom allmänna val och — enligt Groves' uppfattning — för alltför korta perioder: varierande från ett till sex år i olika stater. Därigenom få taxeringsmännen en osäker ställning, vilket gör det svårt för dem att stå emot ett politiskt tryck.[4]

I alla de 48 staterna sker taxering av lös egendom varje år, men beträffande fastigheter äro reglerna olika i olika stater. I ungefär hälften av staterna taxeras även fastigheter årligen, men i de övriga varierar tiden mellan fastighetstaxeringarna från två år i nio stater till tio år i en stat. Då förbättringsarbeten skett, brukar man dock taga hänsyn därtill samma år, även om ingen allmän fastighetstaxering sker under året i fråga.[5]

[1] Tab. VIII-C i yttrande 9.1. 1945 av John B. Blandford (då chef för National Housing Agency), *Hearings before the subcommittee on Housing and Urban Redevelopment of the Special Committee on Post-War Economic Policy and Planning* (»Taft Committee») s. 1230.

[2] Groves s. 56 f.

[3] Karta på s. 85 i Groves.

[4] *Ib.* s. 84, 86. [5] *Ib.* s. 79.

Vanligen skall enligt författningarna skatten beräknas på den beskattningsbara egendomens marknadsvärde.[1] Men denna regel följes ej alltid i praxis. Groves berättar t. ex. följande från Texas, en stat, där enligt författningen egendomen skall taxeras till hela sitt »verkliga» värde. Till taxeringsmannen i vart och ett av de 252 grevskapen utsändes för åtskilliga år sedan ett cirkulär med förfrågan om hur högt taxeringsvärdena sattes i procent av de »verkliga» värdena. Enligt svaren varierade nivån från 20 till 100 procent av de »verkliga» värdena.[2]

Så länge som det blott gäller de lokala skatterna, spelar det ingen roll, om taxeringsvärdena avvika från de »verkliga» värdena, såvida förhållandet mellan taxerat och »verkligt» värde är det samma för alla fastigheter inom samma taxeringsdistrikt.[3] Om t. ex. alla taxeringsvärdena äro satta till hälften av de »verkliga» värdena, blir resultatet helt enkelt, att skattesatserna sättas dubbelt så högt som om de taxerade värdena hade varit lika med de »verkliga». De lokala skatterna påverkas sålunda icke. Men som ovan nämnts utgår egendomsskatt också till de flesta staterna. Därför kan en taxeringsman förskaffa fastighetsägarna inom sitt distrikt fördelar på andra fastighetsägares bekostnad genom att hålla taxeringsvärdena på en förhållandevis låg nivå[4] — detta såvida ingen central statlig utjämning sker. Sådan utjämning sker emellertid i många stater, men i de flesta stater utgör den enligt Groves troligen egendomsskattesystemets svagaste punkt.[5] Olika metoder användas. Enligt den kanske minst otillfredsställande metoden sker utjämningen genom en s. k. »sales sampling». Därvid göres för varje distrikt ett urval av fastigheter, som nyligen ha gått i köp. För dessa fastigheter beräknas förhållandet mellan summan av köpeskillingarna och summan av taxeringsvärdena. Med denna kvot multipliceras taxeringsvärdena för samtliga fastigheter inom distriktet, och de så erhållna beloppen betraktas som dessa fastigheters »verkliga» värde.[6]

---

[1] *Ib.* s. 67, 88 f. Beträffande undantag se nedan.

[2] *Ib.* s. 71 och (betr. antalet grevskap) 94.

[3] Det kommer emellertid att framgå av det följande, att det brister även i fråga om enhetligheten inom de särskilda orterna.

[4] Groves talar om »competitive undervaluation». *Ib.* s. 81, 91.

[5] *Ib.* s. 94.

[6] *Ib.* s. 93.

En svaghet i taxeringen, som icke kan upphävas genom en central utjämning, där korrigeringarna göras för varje taxeringsdistrikt i klump, är oenhetligheten i fråga om värdering inom de särskilda distrikten. Eftersom man i allmänhet ej exakt kan fastställa ett odisputabelt »verkligt» värde på en fastighet, är en osäkerhetsmarginal givetvis oundviklig, men i praktiken gå avvikelserna ofta långt utöver den marginal om 10 %, som experterna bruka anse rimlig.[1] Enligt Groves är det ett välkänt faktum, att taxeringsmännen vanligen taxera fastigheter med lågt värde förhållandevis högre än fastigheter med högt värde. Detta kan delvis bero på att taxeringsmannen bättre känner till de mindre fastigheterna och att han vid taxering av större fastigheter låter sin osäkerhet om rätta värdet komma skattebetalaren tillgodo genom att sätta taxeringsvärdet förhållandevis lågt. Det kan också bero på att ägaren till en värdefullare fastighet ofta har större inflytande i samhället och över taxeringsmannen än sina mindre förmögna grannar.[2] För att motverka oenhetligheterna ha nästan alla staterna inrättat särskilda organ för taxeringskontroll.[3]

§ 2: 4. *Skattesatser.* Beträffande åren 1930—1936 har förf. haft tillgång till uppgifter om de genomsnittliga fastighetsskattesatserna i ett stort antal städer med mer än 30 000 invånare. För dessa sju år variera de nominella skattesatserna från 3,39 % (177 städer år 1930, varav några möjligen äro kanadensiska) till 3,55 % (241 städer år 1932, alla i USA). Men eftersom de »verkliga» värdena vanligen äro högre än taxeringsvärdena, voro de »verkliga» skattesatserna lägre än de nominella. De varierade från 2,43 % (154 städer år 1930) till 2,63 % (256 städer år 1932 och 230 städer 1936).[4]

---

[1] *Ib.* s. 72.

[2] *Ib.* s. 69.

[3] *Ib.* s. 79 f.

[4] Carl Shoup m. fl. *Facing the Tax Problem* (A Twentieth Century Fund Investigation and Program, New York 1937), s. 526 f. Beträffande uppskattningen av »verkliga» skattesatser påpekas i fotnot 21, s. 525 f., att den »is of course a hazardous proceeding, and some commentators prefer to make little or no use of such data». — På s. 527 f. lämnas också uppgifter om de nominella skattesatserna i de 20 största städerna åren 1932 och 1933. De variera från 1,70 % (Washington båda åren) till 7,35 % (Chicago år 1933). Men eftersom förhållandet mellan »verkligt» värde och taxeringsvärde säkerligen var olika i de olika städerna, säga dessa siffror ingenting om de »verkliga» skattesatserna.

Beträffande staten Wisconsin ha uppgifter varit tillgängliga ända fram till 1946. Årsmedeltal äro beräknade dels för *cities* (d. v. s. stora och medelstora städer), dels för *villages* (d. v. s. mindre administrativa tätorter[1]). För åren 1930—1946 varierar den genomsnittliga »verkliga» skattesatsen för *cities* från 2,32 % (år 1930) till 3,09 % (år 1941).[2] För *villages* var den något lägre med variationen från 2,02 % (år 1932) till 2,64 % (år 1946).[3]

Om dessa »verkliga» skattesatser jämföras med uppgifterna för FHA-försäkrade fastigheter i kap. 4, tab. 26, visar det sig, att fastighetsskatterna i procent av de förhandsberäknade produktionskostnaderna enligt FHA-uppgifterna äro betydligt lägre. I endast en av de tio kolumnerna överstiger fastighetsskatten 2 %, och i hälften av dem är den mindre än 1,5 %. De »verkliga» skattesatserna enligt detta moment äro däremot i genomsnitt av storleksordningen 2,5 %.

Denna markerade olikhet tyder på att de förhandsberäknade produktionskostnaderna för FHA-försäkrade fastigheter i allmänäro avsevärt högre än de värden, som av taxeringsmyndigheterna betraktas som »verkliga» värden, då de »verkliga» skattesatserna beräknas. Som exempel kunna vi välja en fastighet i Milwaukee, Wisconsin, som ingår bland de åtta enligt § 608 i National Housing Act försäkrade fastigheterna i Västra Nordstaterna, som ha medräknats i tab. 26. Denna fastighets förhandsberäknade produktionskostnad är 95 % högre än dess förhandsberäknade taxeringsvärde.[4] Men för alla fastigheter i Milwaukee i genomsnitt var år 1946 det av skattemyndigheterna uppskattade »verkliga» värdet blott 19 % högre än taxeringsvärdet.[5]

Tyvärr saknar förf. underlag för att bedöma, om det i allmänhet är de av FHA godkända förhandsberäknade produktionskostnaderna eller de av taxeringsmyndigheterna uppskattade »verkliga» värdena, som bäst motsvara fastigheternas priser. Som tidigare nämnts, anses det, att de av FHA godkända produktionskost-

[1] Vanligen översättes ju »village» med »by», men åtminstone i en del av Mellanvästerns stater äro »villages» ofta så stora, att man snarare är benägen att kalla dem »städer» eller »köpingar».

[2] *City Taxes*, Wisconsin Department of Taxation, Bulletin No. 140, s. 1.

[3] *Village Taxes*, Wisconsin Department of Taxation, Bulletin No. 139, s. 1.

[4] 233 874 dollar mot 120 000. »Project Analysis»-blanketten för fastigheten i fråga.

[5] 1 086 milj. dollar mot 914. *City Taxes*, Wisconsin Department of Taxation, Bulletin No. 140, s. 4.

naderna bruka vara tilltagna i överkant.[1] Men det har också framhållits att uppskattningarna av »verkligt» värde ofta äro mycket otillförlitliga.

§ 2: 5. *Befrielse från fastighetsskatt.* Offentliga bostadsföretag bruka åtnjuta kommunala subventioner, som i regel ha formen av befrielse från fastighetsskatt. Till en del är denna skattebefrielse blott formell, i det att offentliga bostadsföretag på 1940-talet ha börjat erlägga vissa »avgifter i stället för skatter». År 1946 var det vanligt, att dessa avgifter sattes lika med 10 % av hyrorna, men i en del fall sattes de helt enkelt lika med de skatter, från vilka befrielse hade medgivits. Skattebefrielsen blev sålunda i en del fall helt illusorisk.[2]

Privata hyresfastigheter få i regel inga skattelättnader, men en del fastigheter med offentligt kontrollerade låga hyror utgöra undantag. Ett omdiskuterat exempel härpå är det av Metropolitan Life Insurance Company ägda bostadsområdet Stuyvesant Town på Manhattan.[3]

I en del stater[4] är den icke skattebefriade fasta egendomen klassificerad, och för olika klasser sättas skatterna författningsenligt olika högt i förhållande till det beräknade »verkliga» värdet. I sådana fall bruka dock alla privata hyresfastigheter hänföras till samma klass.[5]

På 1920-talet började en del stater medgiva skattelättnader för s. k. homesteads (egnahem).[6] Under depressionen i början av 1930-talet, då många egnahemsägare råkade i svårigheter, återupplivades denna politik.[7]

År 1939 lära skattelättnader för egnahem ha förekommit i 13 stater.[8] År 1946 var antalet detsamma, men det gäller endast om

[1] Se t. ex. Abrams s. 99, 232.

[2] *Payments in Lieu of Taxes on Federally Aided Low-Rent Housing Developments Owned by Local Housing Authorities* (Municipal Finance Officers Association of the United States and Canada, Chicago 1948) s. 17 och »Errata». Se även *The Tools of the National Housing Agency and How They Work* (National Housing Agency, June 1, 1944, stencilerad) s. 152 och samtal 24.10. 1947 med H. Groves.

[3] Abrams s. 379 f.

[4] T. ex. Minnesota och Montana. Groves s. 98 f., 101.

[5] Samtal 24.10. 1947 med H. Groves.

[6] Dean s. 111. (Dean hänvisar till E. E. Wood, *Recent Trends in American Housing*, New York 1931.)

[7] Groves s. 101.

[8] Dean s. 111.

5 av dessa stater[1] att lättnaderna avse skatterna till alla de myndigheter, som taga egendomsskatt. I övriga 8 stater[2] avse de icke den kommunala egendomsskatten utan endast skatten till staten och — i en del fall — vissa andra enheter såsom grevskap och skoldistrikt. I 2 av de förstnämnda 5 staterna[3] avse lättnaderna endast jordbruksfastigheter.[4]

De olika staternas skattelagar skilja sig från varandra i fråga om definitionen av *homestead*, och i fråga om maximum för det värde eller den yta som befrias från skatt. Av tomten inräknas den mark, på vilken själva bostadsbyggnaden ligger, och dessutom ett varierande område däromkring. Det skattefria värdet varierar från 500 dollar i Wyoming till 5 000 dollar i Florida.[5]

I Minnesota ske sedan 1937 skattelättnader för egnahem i tätorter (*urban homesteads*) på följande sätt. Det »verkliga» värdet upp till 4 000 dollar taxeras till 25 % och värdet därutöver till 40 %. Om sålunda det »verkliga» värdet är 5 000 dollar, blir det taxerade värdet $0{,}25 \cdot 4\,000 + 0{,}40 \cdot 1\,000 = 1\,400$ dollar.[6] Av det verkliga värdet äro de första 4 000 dollarna befriade från statlig (men ej från lokal) egendomsskatt.[7] Beträffande förhållandet, att värdet utöver 4 000 dollar icke taxeras till fulla »verkliga» värdet utan till 40 % därav bör påpekas, att denna taxering icke innebär någon skattelättnad för egnahem i förhållande till andra tätortsfastigheter. Såsom ovan nämnts är nämligen egendom i Minnesota klassificerad i taxeringshänseende, och tätortsfastigheter tillhöra normalt en klass, där taxeringsvärdet skall sättas till 40 % av »verkliga» värdet.[8]

§ 2: 6. *Skattelättnader för lös egendom.* I § 1 till detta kapitel framhölls, att det framför allt är såsom alternativkostnader, som skatterna intressera i detta sammanhang. Olika alternativ till

---

[1] Florida, North Dakota, Oklahoma, Wisconsin och Wyoming.

[2] Alabama, Arkansas, Georgia, Louisiana, Minnesota, Mississippi, South Dakota och Texas.

[3] North Dakota och Wisconsin.

[4] *Tax Systems*, 11th ed. (Commerce Clearing House, Inc., Tax Research Department, 1948, litogr. i USA), s. 153—155.

[5] Groves s. 101 f.

[6] *Tax Systems*, 9th ed. (Tax Research Foundation, Chicago 1942), s. 42. Se även samtal 24.10. 1947 med H. Groves.

[7] Groves s. 98.

[8] *Ib.* s. 98.

investering i fastigheter kunna tänkas, men närmast till hands ligger kanske att jämföra sådan kapitalplacering med placering i värdepapper. Vid ett studium av egendomsskatterna är det därför av särskilt intresse att se, hur egendomsskatterna träffa värdepapper.

År 1942 voro alla aktier fria från egendomsskatt i 20 stater[1] samt i District of Columbia. I 2 stater[2] voro aktier i inhemska bolag (d. v. s. bolag i samma stat) befriade. I 2 stater[3] beskattades sådana aktier vid källan, vilket betyder att bolagen själva erlade skatten.[4] I 3 stater[5] beskattades vissa »intangibles», till vilka enligt Groves[6] aktier och obligationer förmodligen räknas, efter en speciell lägre skattesats. Även i övriga 21 stater[7] voro aktier befriade från egendomsskatt under vissa förutsättningar.[8]

Det som här sagts om aktier gäller i nästan samtliga fall även obligationer.[9]

För skulder får i de flesta stater avdrag icke ske från förmögenheten vid egendomsskattens beräkning. Så är fallet endast i några få stater, där finansiellt kapital icke är befriat från egendomsskatt.[10]

Sammanfattningsvis kan sägas, att, på grund av skattebefrielser för finansiellt kapital, egendomsskatten i regel helt eller delvis utgör en alternativkostnad för investeringar i fastigheter.

---

[1] Californien, Colorado, Connecticut, Delaware, Kansas, Louisiana, Maryland, Massachusetts, Mississippi, New Hampshire, New York, North Dakota, Oregon, Tennessee, Utah, Vermont, Washington, West Virginia, Wisconsin och Wyoming.

[2] Illinois och Indiana.

[3] Alabama och Nebraska.

[4] För aktieägarna hade egendomsskatten alltså formen av mindre utdelningar i st. f. egentliga utbetalningar.

[5] Florida, Iowa och Ohio.

[6] Vid samtal 29.10. 1947.

[7] Arizona, Arkansas, Georgia, Idaho, Kentucky, Maine, Michigan, Minnesota, Missouri, Montana, Nevada, New Jersey, New Mexico, North Carolina, Oklahoma, Pennsylvania, Rhode Island, South Carolina, South Dakota, Texas och Virginia.

[8] *Tax Systems*, 9th ed., s. 158 f. Den i källan använda termen för »aktier» är »corporation stock in hands of owner». Tillägget »in hands of owner» är motiverat av att i en del stater bolagen själva beskattas för sitt aktiekapital. Samtal 29.10. 1947 med H. Groves.

[9] *Tax Systems*, 9th ed., s. 158 f.

[10] Samtal 24.10. 1947 med H. Groves.

§ 3. Inkomstskatter i USA

§ 3: 1. *Federal, statlig och kommunal inkomstskatt.* Inkomstbeskattningen i USA är huvudsakligen federal. Statliga inkomstskatter förekomma också, men de äro betydligt lägre än den federala inkomstskatten. Kommunal inkomstskatt förekommer sedan år 1939 i en stad, *Philadelphia.*[1]

§ 3: 2. *Beräkning av federal inkomstskatt.* Den federala inkomstskatten beräknas genom följande operationer[2]:

1) Från bruttointäkten (»gross income»)[3] göras vissa avdrag för inkomstens förvärvande m. m., så att »*adjusted gross income*» erhålles.[4] Denna motsvarar närmast vad man enligt svensk terminologi kallar »sammanräknad nettoinkomst».[5] Den i detta sammanhang viktigaste olikheten är, att en person, som bor i en fastighet som han själv äger, icke behöver räkna in värdet av bostadsförmånen.[6]

2) En »*net income*» beräknas genom att vissa avdrag göras från »adjusted gross income».[7] Beträffande avdragen får den skattskyldige välja det för honom förmånligaste av följande två alternativ:

a) Han kan draga av vissa specificerade utgifter. Dit räknas bl. a. räntorna på sådana lån som avse en enfamiljsfastighet som den skattskyldige själv bebor — detta trots att värdet av bostadsförmånen icke ingår i »adjusted gross income».[8] Avdrag får också göras för egendomsskatten på en sådan fastighet samt inkomstskatten till delstaten och dessutom en del utgifter av mindre intresse i detta sammanhang (avgifter och gåvor till vissa föreningar, utgifter för sjuk- och tandvård i den mån de överstiga 5 % av »adjusted gross income» m. m.). Däremot är avdrag icke

---

[1] Groves s. 162.

[2] Reglerna äro givna i *Internal Revenue Code* (förk. *IRC*), som utgör Title 26 av *United States Code* (förk. *USC*). Lagtexten har här hämtats ur följande källor: 1) 1946 års upplaga av *USC*, 2) suppl. I till denna, 3) *Public Law 471*, April 2, 1948, (förk. *PL 471*).

[3] *IRC* § 22 (a).

[4] *IRC* § 22 (n).

[5] *KF 26 juli 1947* (nr 577) *om statlig förmögenhetsskatt* § 9.

[6] Fritz Neumark, *Theorie und Praxis der modernen Einkommensbesteuerung* (Bern 1947), s. 341.

[7] *IRC* § 23. [8] Groves s. 159.

medgivet för reparationer och underhåll av egnahemsfastighet[1] och icke heller för värdeminskning å sådan fastighet.[2]

b) I stället för de under *a*) nämnda *specificerade avdragen* kan den skattskyldige göra ett s. k. *standardavdrag* (»standard deduction»). Detta uppgår till 10 % av »adjusted gross income», dock högst till 1 000 dollar.[3] (Standardavdraget får göras oavsett om den skattskyldige haft däremot svarande utgifter.)

3) Den *beskattningsbara inkomsten* beräknas genom att »net income» minskas med *personliga avdrag* (»credits against net income») uppgående till 600 dollar per person (600 för ensamstående, 1 200 för äkta makar, 600 för varje barn eller annan »dependent» med en bruttointäkt understigande 500 dollar).[4]

---

[1] *1947 Federal Tax Handbook* (Prentice-Hall, Inc., New York 1946) s. 1817.

[2] *Your Federal Income Tax* (Treasury Department, Bureau of Internal Revenue, Wash. 1948) s. 87.

[3] Då äkta makar skatta var för sig (»separate return»), uppgår standardavdraget till högst 500 dollar för var och en av dem. *IRC* § 23 (aa) (1) (A), ändr. gm *PL 471* § 302 (a). Då »adjusted gross income» är mindre än 5 000 dollar, användes tabellen i *IRC* § 400, ändr. gm. *PL 471* § 401. Se *IRC* § 23 (aa) (1) (B) och förklaringen i *1947 Federal Tax Handbook* s. 2406.

[4] *IRC* § 25 (b), ändr. gm *PL 471* § 201. Lagens uttryckssätt kan verka missledande. I § 25 (b) föreskrives bl. a. »(A) An exemption of $ 600 for the taxpayer; and an additional exemption of $ 600 for the spouse of the taxpayer if a separate return is made by the taxpayer, and if the spouse ... has no gross income ...». (Beträffande »separate return» i motsats till »joint return» se bil. M.) Av detta kan man få intrycket, att det endast är vid »separate return», som det sammanlagda avdraget för äkta makar uppgår till 1 200 (= 600+600) dollar. Men av sifferexempel hos Eric Pusinelli (certified public accountant), *Simple Facts about Your Income Tax*, 1949 Edition (New York), s. 7, framgår, att avdraget är 1 200 dollar även vid »joint return». Förklaringen är förmodligen den, att vid »joint return» var och en av makarna räknas som »taxpayer» och alltså åtnjuter ett avdrag om 600 dollar. Jfr *Your Federal Income Tax* s. 14.

De personliga avdragen ha ändrats flera gånger under 1940-talet. Genom lag 25 juni 1940 sänktes avdraget från 1 000 till 800 dollar för ensamstående och från 2 500 till 2 000 dollar för makar. Avdraget för varje barn (eller annan »dependent») var 400 dollar. Genom lag 20 sept. 1941 sänktes de två förstnämnda avdragen till 750 resp. 1 500 dollar. Genom lag 21 okt. 1942 sänktes de tre avdragen till 500, 1 200 resp. 350 dollar. Genom lag 29 maj 1944 skedde en förändring till förmån för familjer med minst två barn (eller andra »dependents») på bekostnad av de mindre familjerna, i det att avdraget blev 500 dollar per person. För familj med ett barn blev avdraget alltså sänkt från 1 550 till 1 500 dollar, men för familj med två barn blev det höjt från 1 900 till 2 000 dollar. *USC*, 1940 edition, vol. II, s. 2061; do, Suppl. I, s. 118; do, Suppl. II, s. 270 f.; do, Suppl. V, s. 425 f. — Vid den statliga inkomstbeskattningen tillämpas olika avdrag i olika stater.

4) På grundval av den så beräknade beskattningsbara inkomsten beräknas skatten efter en progressiv skala på sätt som beskrives i bil. M.

§ 3: 3. *Inkomstskatternas beroende av om bostaden äges eller hyres.* Av det föregående framgår, att inkomstskatten i regel blir mindre för en familj, om den bor i egen villa än om den hyr sin bostad.

En omständighet som verkar i denna riktning är, att det egna kapital, som är placerat i fastigheten, icke ger någon avkastning, som räknas in i den skattskyldiges bruttointäkt. Skulle familjen i stället hyra bostaden och ha kapitalet placerat på annat sätt, bleve avkastningen däremot inräknad i intäkten, som därför i regel skulle bli större. (I *tab. 31*, som visar några typfall, äro beloppen i rad 21 större än de i rad 9.)

En annan omständighet, som bidrager till att göra inkomstskatten lägre om familjen bor i egen villa än om den hyr sin bostad är, att inteckningslåneräntorna och fastighetsskatten få dragas från »adjusted gross income», då »net income» beräknas. Effekten härav motverkas visserligen av att den som icke äger sin bostad kan göra ett ganska betydande s. k. standardavdrag, men detta avdrag är dock ofta — troligen oftast — mindre än summan av de avdrag, som hushållet skulle kunna göra, om det ägde bostaden. (I alla kolumnerna i tab. 31 utom kol. A äro beloppen i rad 24 mindre än de i rad 13.)

Exempel på hur mycket mindre inkomstskatten under olika förutsättningar blir, om hushållet bor i egen villa än om det hyr sin bostad, visas i tab. 31, rad 30 och 31. Räknat i förhållande till fastighetens pris varierar differensen i exemplen från 0,24 % för hushållet med den minsta inkomsten till 1,86 % för hushållet med den största inkomsten. Dessa procenttal kunna betraktas som i kap. 4 icke beaktade negativa poster i respektive hushålls s. k. hyreskvoter för egnahem.

§ 4. Kommunalutskylder i Sverige

§ 4: 1. *Olika slags kommunalutskylder.* Som kommunalutskylder komma här att räknas allmän kommunalskatt, landstings-

Tabell 31. Skatter under olika förutsättningar beträffande val av bostad. Ort i staten New York. Makar utan barn.

Dollar.

Rad nr		A	B	C	D	E
1	Inkomst av tjänst	2 500	5 000	10 000	20 000	20 000
2	Förmögenhet	2 500	5 000	9 000	13 000	163 000
	Alt. I. Egen villa.					
3	Villafastighet inköpes för	5 000	10 000	17 500	25 000	25 000
4	Fastighetsskatt, 2 % av rad 3	100	200	350	500	500
5	Belåning, 70 % av rad 3	3 500	7 000	12 250	17 500	17 500
6	Egen insats, rad 3—rad 5	1 500	3 000	5 250	7 500	7 500
7	Annan förmögenhet, rad 2—rad 6	1 000	2 000	3 750	5 500	155 500
8	Inkomst av kapital, 4 % på rad 7	40	80	150	220	6 220
9	»Adjusted gross income», rad 1+ rad 8	2 540	5 080	10 150	20 220	26 220
10	Inteckningslåneränta, 4 $^1/_2$ % på rad 5	158	315	551	788	788
11	Statligt beskattningsbar inkomst[1]	—	2 265	7 099	16 932	22 932
12	Statlig inkomstskatt[2]	—	29	133	468	678
13	Fakultativt specificerat avdrag, raderna 4, 10 och 12	258	544	1 034	1 756	1 936
14	Fakultativt standardavdrag	254	508	1 000	1 000	1 000
15	»Net income», rad 9—rad 13	2 282	4 536	9 116	18 464	24 284
16	Personliga avdrag (se § 3: 2)	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
17	Federalt beskattningsbar inkomst, rad 15—rad 16	1 082	3 336	7 916	17 264	23 084
18	Federal inkomstskatt enl. bil. M, § 2	180[3]	554	1 422	3 788	5 638
19	Summa skatter exkl. fastighetsskatt, rad 12 + rad 18	180	583	1 555	4 256	6 316
	Alt. II. Hyreslägenhet.					
20	Inkomst av kapital, 4 % på rad 2	100	200	360	520	6 520
21	»Adjusted gross income», rad 1 + rad 20	2 600	5 200	10 360	20 520	26 520
22	Statligt beskattningsbar inkomst[1]	100	2 700	7 860	18 020	24 020
23	Statlig inkomstskatt[2]	1	35	156	506	716
24	Fakultativt standardavdrag	260	520	1 000	1 000	1 000
25	»Net income», rad 21—rad 24	2 340	4 680	9 360	19 520	25 520
26	Personliga avdrag (se § 3: 2)	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
27	Federalt beskattningsbar inkomst, rad 25—rad 26	1 140	3 480	8 160	18 320	24 320

Rad nr		A	B	C	D	E
28	Federal inkomstskatt, enl. bil. M, § 2	191[3]	578	1 475	4 104	6 065
29	Summa skatter, rad 23 + rad 28 ..	192	613	1 631	4 610	6 781
	Merskatt i alt. II jämfört med alt. I.					
30	Dollar, rad 29—rad 19	12	30	76	354	465
31	I förh. till fastighetens pris, rad 30/rad 3	0,24%	0,30%	0,43%	1,42%	1,86%

[1] »Logically, interest on a loan acquired to purchase a house . . . should not be deductible, nor should the taxes upon these consumption goods. Actually the federal government allows both of these items, although some state laws disallow the taxes on residences». GROVES s. 159. Citatet torde innebära, att räntan får dragas av från inkomsten vid statlig beskattning. — New York är en av de stater, där fastighetsskatten icke får dragas av. SVEN-IVAR IVARSSON, *Skatterna i England, Schweiz och USA* (Sthlm 1947), s. 42; *Tax Systems*, 11th ed. (Jan. 1948), s. 71. — Det personliga avdraget för makar är 2 500 dollar. *Ib.* — På grund av det ovanstående har den till statlig inkomstskatt beskattningsbara inkomsten beräknats som följer: Rad 11 = rad 9—rad 10 — 2 500 dollar. Rad 22 = rad 21 — 2 500 dollar.

[2] Beräknad enl. IVARSSON s. 42. Samma regler gällde enligt *Tax Systems* (Jan. 1948) s. 71.

[3] Enl. *IRC* § 400, ändr. gm *PL 471* § 401.

skatt och tingslagsmedel.[1] Allmän kommunalskatt utgår till borgerliga primärkommuner (städer och landskommuner), kyrkoförsamlingar, skoldistrikt, fattigvårdsförbund och municipalsamhällen.[2]

[1] Detta överensstämmer med den terminologi, som användes av Statistiska centralbyrån. Se t. ex. *Årsbok för Sveriges kommuner* 1947, tab. 2. Denna tabell har rubriken »Utdebitering av kommunalutskylder . . .», och i en anmärkning sägs, att uppgifterna om »hela kommunala utdebiteringsbehovet» avse summan av utdebiteringarna till allmän kommunalskatt, landstingsskatt och tingslagsmedel. (Tabellen är uppställd på ett något missvisande sätt, i det att utdebiteringen av skatt till landstingen angivits i en kolumn med rubriken »Utdebitering av allmän kommunalskatt» — detta trots att landstingsskatten ej räknas in i den allmänna kommunalskatten.) — Vi bortse sålunda här från vägskatt. Sådan erlades tidigare inom landskommunerna men försvann i stort sett år 1944. *Lag 30 juni 1943 om vad iakttagas skall i anledning av kronans övertagande av den allmänna väghållningen på landet.*

[2] KUYLENSTIERNA m. fl., *Skattelagarna*, s. 20. — Statistiska Centralbyrån skiljer mellan allmän kommunalskatt till den borgerliga kommunen och till den kyrkliga. Municipalskatten redovisas särskilt. *Årsb. f. Sv. komm.*, 1947, tab. 4 o. 5.

Den allmänna kommunalskatten utgör större delen av kommunalutskylderna.[1] Den utgör också den ojämförligt största delen av primärkommunernas skatteintäkter.[2] Denna skatt skall behandlas först.

§ 4: 2. *Allmän kommunalskatt.* Bestämmelserna rörande allmän kommunalskatt äro givna i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370) och däri gjorda ändringar.[3]

Den allmänna kommunalskatten i en kommun »skall utgöras i förhållande till det antal skattekronor och skatteören, som påföres en var skattskyldig».[4] Den beräknas alltså genom att antalet skattekronor multipliceras med en viss för kommunen och året i fråga bestämd utdebitering per skattekrona, den s. k. *utdebiteringsprocenten.*

Det antal skattekronor som påföres en person är lika med 1 % på summan av 1) en tänkt inkomst av fastighet och 2) en s. k. beskattningsbar inkomst.

Den tänkta inkomsten av en fastighet är lika med 5 % av dennas taxeringsvärde, såvida fastigheten är en s. k. »annan fastighet», dvs. icke är en jordbruksfastighet. (Vi bortse i det följande från jordbruksfastigheter.) Antalet skattekronor under 1) är alltså lika med 0,05 % på det sammanlagda taxeringsvärdet av de fastigheter som personen äger inom kommunen.[5] Dessa skattekronor bilda underlag för den s. k. *fastighetsskatten.*[6]

Skattekronorna under 2) — 1 % av den beskattningsbara inkomsten — bilda underlag för den s. k. *kommunala inkomstskatten.* Den allmänna kommunalskatten består alltså av två delar: fastighetsskatt och kommunal inkomstskatt.[7] Dessa två skatter skola behandlas i de två följande paragraferna.

---

[1] Exempel: Enligt besluten år 1945 uppgick hela det kommunala utdebiteringsbehovet i städerna till 9: 65 per skattekrona i medeltal. Därav kom 8: 42, dvs. 87 %, på den allmänna kommunalskatten. *Stat. Årsb. f. Sv.*, 1946, s. 336.

[2] Exempel: Städernas skatteintäkter år 1944 uppgingo till 497 mkr., varav 482 mkr., dvs. 97 %, utgjordes av allmän kommunalskatt. *Stat. Årsb. f. Sv.*, 1946, s. 324 f.

[3] Lagen kommer här att förkortas »*KSL*».

[4] *KSL*, § 1. Se även *lag 6 juni 1930 om kommunalstyrelse på landet*, § 67, och do *om kommunalstyrelse i stad*, § 62.

[5] För »annan fastighet» påföres skattskyldig »fem skatteören för varje etthundra kronor av fastighetens taxeringsvärde». *KSL*, § 2.

[6] *Ib.*

[7] *Ib.*

§ 4: 3. *Fastighetsskatt.* Det nämndes, att de skattekronor, som bilda underlag för en persons fastighetsskatt, uppgå till ett belopp lika med 0,05 % av fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde.

Enligt lagen skall en fastighets *taxeringsvärde* »åsättas till det belopp, som prövas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet)».[1] I anvisningarna till paragrafen i fråga definieras detta värde såsom »det belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten, om den tänkes såld inom den kundkrets, som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna, och köpt för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande».

Enligt lagen skall allmän fastighetstaxering ske vart femte år.[2] I en del fall skola nya taxeringsvärden åsättas mellan de allmänna fastighetstaxeringarna. Så skall ske t. ex. då »fastighets värde genom eldsvåda, vattenflöde eller annan dylik anledning eller genom nedrivning av byggnad . . . så minskats, att förändringen föranleder en minskning av taxeringsvärdet med minst en femtedel», och då värdet »genom ny-, till- eller ombyggnad så förhöjts, att därav föranledes en ökning av taxeringsvärdet med minst en femtedel».[3] Förändringar på fastighetsmarknaden föranleda däremot icke omtaxeringar mellan de allmänna fastighetstaxeringarna.

Det nämndes, att allmän fastighetstaxering enligt lagen skall ske vart femte år. Så skedde också åren 1928, 1933 och 1938, men den taxering, som skulle ha ägt rum år 1943, uppsköts först till 1944, sedan till 1945.[4] Som skäl för det första uppskovet angavs bl. a. det osäkra läget på fastighetsmarknaden.[5] Uppskovet ett år senare motiverades med att förslag beträffande »de erforderliga särskilda normerna för den blivande fastighetstaxeringen» icke skulle hinna föreläggas 1943 års riksdag.[6] De ifrågavarande normerna avsågo framför allt taxering av skog, men även beträffande stadsfastigheter gjordes undersökningar (framför allt jämförelser mellan taxeringsvärden och saluvärden), vilka emellertid icke gåvo anledning till några särskilda bestämmelser utan endast

---

[1] *KSL*, § 9.
[2] *KSL*, § 12 och övergångsbestämmelser.
[3] *KSL*, § 12.
[4] *KF 19 dec. 1941* (nr 945) resp. *KF 5 mars 1943* (nr 81).
[5] *Bevillningsutskottets betänkande nr 43*, 4 dec. 1941.
[6] *Prop. nr 20*, 29 jan. 1943.

till ett framhållande, att »viss försiktighet vid åsättande av nya taxeringsvärden bör iakttagas».[1] Den fastighetstaxering, som skulle ha ägt rum år 1948, har uppskjutits till år 1950.[2]

Eftersom allmän fastighetstaxering sker med så långa mellanrum, kunna vid förändringar på fastighetsmarknaden fastigheter komma att gå i köp till priser, som rätt avsevärt avvika från taxeringsvärdena — något som framgår av § 3: 2 i kap. 4 samt av bilaga G. Avvikelser kunna naturligtvis också förekomma på grund av ofullkomligheter i taxeringarna, som av praktiska skäl måste ske rätt summariskt, och även på grund av att det belopp, som faktiskt betalas för en fastighet, icke alltid överensstämmer med vad man rimligtvis kan anse vara »det belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten . . .».

Vad 1945 års fastighetstaxering beträffar, gjordes i allmänhet endast små höjningar i taxeringsvärdena, även där marknadsvärdena hade stigit betydligt sedan 1938. En anledning härtill var uppfattningen, att de faktiska köpeskillingarna berodde på en tillfällig konjunktur och överstego vad »en förståndig köpare» skulle betala. Man ville också vara försiktig med tanke på de komplikationer, som en framtida sänkning skulle medföra, på grund av att kreditinstitutens belåningsgränser i många fall äro bestämda i proportion till taxeringsvärdet.[3]

§ 4: 4. *Kommunal inkomstskatt.* Det i detta sammanhang väsentliga beträffande kommunal inkomstskatt är, hur en investering i fastighet påverkar den investerandes kommunala inkomstskatt. Vi ha därvid att skilja mellan två frågor: 1) Hur påverkas den kommunala inkomstskatten av förlusten av intäkter från alternativa kapitalplaceringar? 2) Hur påverkas den av intäkten från den fastighet, som investeringen gäller?

Förlusten av intäkter från alternativa kapitalplaceringar medför i och för sig en lika stor minskning i den investerandes *taxerade* inkomst och i regel även en lika stor minskning i hans *beskattningsbara* inkomst.[4] Den kommunala inkomstskatten minskas

---

[1] *Prop. nr 240*, 3 mars 1944, s. 32. Jämförelserna mellan saluvärden och taxeringsvärden finnas på s. 30 f., 192—195 i propositionen.

[2] *KF 23 nov. 1946* (nr 702); *KF 13 febr. 1948* (nr 48).

[3] Samtal 2.6. 1948 med assessor Bo Fredelius, Kammarrätten.

[4] Ett undantag från denna regel inträffar, då den taxerade inkomsten understiger ett belopp lika med två gånger ortsavdraget. *KSL* § 50. — För en ensamstående fy-

alltså i regel med ett belopp lika med intäktsförlusten multiplicerad med den i § 4: 2 nämnda utdebiteringsprocenten. Nästa fråga är, om denna minskning helt eller delvis kompenseras av någon ökning, föranledd av intäkten från den fastighet, som investeringen gäller.

Svaret på denna fråga är, att i regel ingen sådan kompenserande ökning i den kommunala inkomstskatten uppstår. Detta beror på att nettointäkten av fastighet anses beskattad genom fastighetsskatten upp till ett belopp lika med 5 % av fastighetens taxeringsvärde. Endast i den mån denna nettointäkt överstiger 5 % av taxeringsvärdet, räknas den in i den taxerade inkomsten.[1] Eftersom man vid beräkning av nettointäkt av fastighet gör avdrag icke blott för driftskostnader och värdeminskning utan även för »ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital»[2], torde det åtminstone beträffande bostadsfastigheter vara tämligen ovanligt, att en persons sålunda beräknade nettointäkt av fastighet överstiger 5 % av taxeringsvärdet.

Av det sagda framgår, att en investering i fastighet i regel medför en minskning i den kommunala inkomstskatten, som är lika med förlusten av intäkter från alternativa investeringar multiplicerad med utdebiteringsprocenten.[3]

---

sisk person är ortsavdraget 340 kronor i den lägsta ortsgruppen och 500 i den högsta. Till detta kommer 160 resp. 200 kronor för hustru och (i regel) lika mycket för varje barn under 18 år. *KSL* § 48 o. § 49. (Ursprungligen var åldersgränsen 16 år, men den höjdes till 18 genom *lag 17 juni 1938* (nr 368).) — För t. ex. en person med hustru och 3 barn i dyraste ortsgruppen uppgår alltså dubbla ortsavdraget endast till 2 600 kronor. Då det rör sig om personer, som kunna reflektera på att investera i fastigheter, torde det sålunda vara rimligt att i regel antaga, att den taxerade inkomsten är minst dubbelt så stor som ortsavdraget. — Juridiska personer åtnjuta icke ortsavdrag.

[1] *KSL* § 45.

[2] *KSL* § 25 o. § 26.

[3] Minskningen kan t. o. m. bli ännu större. Om nettointäkten av fastighet är negativ, får underskottet nämligen inräknas i de s. k. *allmänna avdrag*, som göras vid beräkning av den taxerade inkomsten. *KSL* § 46, mom. 1, och § 47. — Sådana underskott torde vara rätt vanliga i fråga om enfamiljsfastigheter bebodda av ägaren — detta emedan det hyresvärde, som utgör bruttointäkten, ofta beräknas relativt lågt. I Stockholms län, t. ex., brukar hyresvärdet sättas till 5 % av taxeringsvärdet. (Samtal 27.4. 1948 med notarie Einar Blomgren, Länsstyrelsen i Stockholms län.) I Stockholms stad använder man i praxis däremot ett — som det förefaller — mer realistiskt procenttal nämligen 6,5 %, men för år, då större reparationer skett, uppstår ändå gärna ett underskott. Samtal 2.6. 1948 med taxeringskommissarie Carl Emil Rosell; samtal 4.6. 1948 med Bo Fredelius.

§ 4: 5. *Nettoeffekt på den allmänna kommunalskatten av en investering i fastighet.* Vi ha sett, att en investering i fastighet i regel medför icke blott en ökning av den ifrågavarande personens fastighetsskatt utan också en minskning av hans kommunala inkomstskatt. Ökningen i den allmänna kommunalskatten blir därför mindre än fastighetsskattens ökning. Se t. ex. följande konstruerade fall.

En person väljer mellan två alternativ: A) att investera 250 000 kr. som toppkapital i en fastighet med taxeringsvärdet 1 000 000 kr., B) att investera dessa 250 000 kr. i värdepapper som avkasta 4% i genomsnitt. Om vi beteckna utdebiteringsprocenten för allmän kommunalskatt med s, skulle fastighetsskatten bli

$$s \cdot 0{,}01 \cdot 0{,}05 \cdot 1\,000\,000 = s \cdot 500 \text{ kr.}$$

större i A än i B, och den kommunala inkomstskatten skulle bli

$$s \cdot 0{,}01 \cdot 0{,}04 \cdot 250\,000 = s \cdot 100 \text{ kr.}$$

mindre i A än i B. Räknat netto skulle alltså den allmänna kommunalskatten bli

$$s \cdot 500 - s \cdot 100 = s \cdot 400 \text{ kr.}$$

större i A än i B. Skillnaden ifråga om allmän kommunalskatt uppgår alltså i detta fall blott till 80% av skillnaden i fråga om fastighetsskatt. Detta betyder att inkomsten före avdrag av allmän kommunalskatt endast behöver vara 80% av fastighetsskatten större i A än i B, för att inkomsten efter avdrag av allmän kommunalskatt skall vara lika stor i A som i B.

Den relation, som i exemplet är 80%, varierar naturligtvis från fall till fall. Ju större den egna insatsen är, och ju högre avkastningsprocenten på den alternativa kapitalplaceringen är, dess mindre är det nettotillskott till den allmänna kommunalskatten, som beror på placeringen i fastighet (detta så länge som denna ej ger en nettointäkt som överstiger 5% av fastighetens taxeringsvärde). Om t. ex. den egna insatsen i alternativ A är 50% av taxeringsvärdet och den alternativa kapitalplaceringen B ger 10% avkastning (alltså en inkomst lika med 5% av fastighetens taxeringsvärde), minskas den kommunala inkomstskatten lika mycket som fastighetsskatten ökas, så att den allmänna kommunalskatten blir den samma enligt båda alternativen.

I detta moment ha vi behandlat det nettotillskott till den allmänna kommunalskatten, som beror på att kapital placeras i en

fastighet i st. f. på ett visst annat sätt. Det bör kanske påpekas, att denna »merskatt» ej är identisk med den »objektskatt» (»effektiva garantiskatt»), som diskuterats av bl. a. Kommunalskatteberedningen.[1] »Objektskatten» är det nettotillskott, som beror på att inkomst av fastighet ej beskattas på vanligt sätt utan genom den »garantiskatt» som fastighetsskatten utgör. Emellertid kunna fall inträffa, då »merskatten» är lika med »objektskatten»: Om nettointäkten av den alternativa kapitalplaceringen B är lika med nettointäkten av fastigheten A, blir nämligen skatten i B lika stor som den skulle ha blivit i A, om ingen fastighetsskatt hade funnits utan inkomsten av fastighet hade beskattats som annan inkomst. Det är därför av intresse att i detta sammanhang studera Kommunalskatteberedningens statistik beträffande »objektskatt».

Uppgifterna avse icke själva »objektskatten» utan det s. k. »erforderliga repartitionstalet», dvs. det antal skatteören för varje etthundra kronor av taxeringsvärdet, vilket motsvarar den genomsnittliga objektskatten för taxeringsdistriktet i fråga. För taxeringsåret 1936 varierade detta tal från 2,8 till 3,9 i fem Stockholms-distrikt, från 2,0 till 3,9 i fyra Göteborgs-distrikt, från 2,1 till 2,3 i två Malmö-distrikt och från 2,1 till 2,8 i fyra mindre städer.[2] Det lägsta av dessa medeltal, 2,1, innebär att 42 % av fastighetsskatten utgjorde objektskatt. Det högsta, 3,9, innebär att 78 % av fastighetsskatten utgjorde objektskatt. (Repartitionstalet för fastighetsskatt är nämligen 5 skatteören för varje etthundra kronor av taxeringsvärdet.)

Vad vi i detta moment kallat »merskatten» är som sagt icke alltid lika med »objektskatten». Om — vilket i fråga om hyresfastigheter kanske är vanligast — nettointäkten av den alternativa kapitalplaceringen B är mindre än nettointäkten av fastigheten A, är merskatten större än objektskatten. I praktiken torde det vara mycket vanligt, att man i årskostnadsberäkningar räknar in hela fastighetsskatten utan avdrag för minskad kommunal inkomstskatt. Statens hyresråd föreskriver i sina år 1946 utfärdade anvisningar angående hyressättningen i nybyggda hus, att hyresnämnderna skola räkna 90 % av fastighetsskatten som omkostnad.[3]

---

[1] Kommunalskatteberedningen, *Betänkande med förslag till omläggning av den kommunala beskattningen m. m.*, del I (SOU 1942: 34), särskilt s. 37—40, 79—82.

[2] Kommunalskatteberedningen s. 481, 471. Se äv. s. 136, 334—342.

[3] *Handbok för hyresnämnderna* (Statens hyresråd), suppl. I (Sthlm 1947), s. 46.

§ 4: 6. *Den allmänna kommunalskatten sammanräknad med övriga kommunalutskylder.* Det nämndes i § 4: 1, att vi här förutom allmän kommunalskatt räkna landstingsskatt och tingslagsmedel som kommunalutskylder. Dessa skatter utgå enligt samma grunder som den allmänna kommunalskatten, dvs. genom att antalet skattekronor multipliceras med en viss utdebiteringsprocent.[1] Kommunalutskylderna, dvs. summan av den skattskyldiges allmänna kommunalskatt, landstingsskatt och tingslagsmedel, erhållas genom att antalet skattekronor multipliceras med den sammanlagda utdebiteringsprocenten för de ifrågavarande skatterna. Denna totala utdebiteringsprocent kalla vi här *utdebiteringsprocenten för kommunalutskylderna.*[2]

Utdebiteringsprocenten för kommunalutskylderna varierar från kommun till kommun och från år till år. År 1945 var medeltalet för de 125 städerna 9,65 %. I alla dessa städer utom 6 låg skattesatsen mellan 8 % och 14 %. En av de städer, där den var mindre än 8 %, var Stockholm, där den var 7,63 %.[3] Medeltalet för övriga städer var 10,6 %.[4] Före kriget voro skatterna i allmänhet något lägre.[5]

Med sådan utdebitering per skattekrona bli de svenska fastighetsskatterna mycket låga i jämförelse med de amerikanska, som (enligt § 2: 4 ovan) genomsnittligt bruka vara av storleksordningen 1,5 % à 2,5 % av fastighetsvärdet. Antag t. ex., att utdebiteringsprocenten för kommunalutskylderna är 10 %. Fastighetsskatten blir då 10 % av 5 % av taxeringsvärdet, m. a. o. 0,5 % av detta värde. I procent av marknadsvärdet kan den bli ännu lägre, eftersom — vilket framgår av § 4: 3 ovan — marknadsvärdet ofta (i synnerhet under de allra sista åren) varit högre än taxeringsvärdet. Därtill kommer, att (enligt § 4: 5) det nettotillskott till kommunalutskylderna, som fastighetsägandet medför, vanligen är mindre än fastighetsskatten.

---

[1] *Lag 20 juni 1924 om landsting* § 46. *Lag 5 juni 1909 ang. skyldighet att deltaga i kostnaden för byggnad och underhåll av tingshus och häradsfängelse.*

[2] Statistiska centralbyrån använder uttrycket »hela kommunala utdebiteringsbehovet per skattekrona». Se t. ex. *Årsbok för Sv. komm.* 1947, tab. 2.

[3] *Stat. årsbok för Sv.* 1946 s. 334—336.

[4] $\frac{64\,963 \cdot 9{,}65 - 162\,232}{64\,963 - 21\,275} = 10{,}6.$ *Ib.* s. 335 f.

[5] *Ib.* s. 322; *Stat. årsbok för Sthlm* 1946 s. 234.

§ 5. Statsskatter i Sverige

§ 5: 1. *Olika direkta statsskatter fr. o. m. år 1929.* I Sverige beskattar staten både inkomst och förmögenhet, och denna beskattning är progressiv i motsats till kommunalbeskattningen, som är proportionell.[1] Förordningen den 28 september 1928 om *statlig inkomst- och förmögenhetsskatt* trädde i kraft år 1929. Under 1930-talets depression tillkommo två nya skatter: *extra inkomst- och förmögenhetsskatt* fr. o. m. budgetåret 1932/33 och *särskild skatt å förmögenhet* fr. o. m. budgetåret 1934/35.[2] Den extra inkomst- och förmögenhetsskatten utgick sista gången för budgetåret 1938/39.[3] I den särskilda skatten å förmögenhet infördes år 1938 avsevärda ändringar, som trädde i kraft 1939.[4] Fr. o. m. budgetåret 1939/40 uttogs också en *värnskatt*, som var en kombinerad inkomst- och förmögenhetsskatt.[5] År 1947 ändrades systemet från grunden. De kombinerade inkomst- och förmögenhetsskatterna och den särskilda skatten å förmögenhet avskaffades, och i stället införde man dels en ren inkomstskatt, dels en ren förmögenhetsskatt.[6] De nya bestämmelserna tillämpas fr. o. m. år 1948.

§ 5: 2. *Beskattning av förmögenhet.* Beskattningen av förmögenhet (vare sig den sker i kombination med inkomstbeskattning eller icke) grundar sig på vad lagen kallar *skattepliktig förmögenhet.* Denna definieras såsom värdet av vissa den skattskyldiges tillgångar minus hans skulder. Bland de medräknade tillgångarna märkas fastigheter och värdepapper. I motsats till vad fallet är i fråga om den amerikanska egendomsskatten, är den svenska förmögenhetsskattens storlek sålunda oberoende av om den skattepliktiga förmögenheten utgöres av fastigheter eller

---

[1] Av § 4: 2 framgår, att den allmänna kommunalskatten är proportionell mot antalet skattekronor, och att den kommunala inkomstskatten är proportionell mot den beskattningsbara inkomsten. Däremot är den kommunala inkomstskatten i någon mån progressiv i förhållande till den i § 4: 4 omtalade taxerade inkomsten.

[2] *Prop. 258* 1938 s. 65.

[3] *KF 10 juni 1938* (nr 230). Ingen motsvarande förordning förekommer senare.

[4] Jfr *KF 10 juni 1938 om särskild skatt å förmögenhet för år 1938* (nr 233) med *KF 17 juni 1938 om särskild skatt å förmögenhet* (nr 370).

[5] *KF 15 december 1939* (nr 858).

[6] *KF 26 juli 1947 om statlig inkomstskatt* (nr 576), do *om statlig förmögenhetsskatt* (nr 577).

värdepapper. Så länge som taxeringsvärden och marknadsvärden överensstämma med varandra, medför t. ex. en omplacering från värdepapper till fastigheter alltså ingen förändring i förmögenhetsskatten.

Men om taxeringsvärdena avvika från marknadsvärdena kan förmögenhetsskatten påverkas av att kapital placeras i en fastighet i st. f. i värdepapper. Antag t. ex., att en person skulle sälja värdepapper för 250 000 kr. och investera beloppet såsom toppkapital i en fastighet, som kostar 1 100 000 kr. men är taxerad till 1 000 000 kr. Om de sålda värdepapperens taxeringsvärde är lika med deras pris, minskas då den taxerade förmögenheten med 100 000 kr. En sådan transaktion kan medföra en besparing i fråga om förmögenhetsskatt.

Låt oss först studera effekten på den särskilda skatten å förmögenhet enligt förordningen den 17 juni 1938. I skiktet mellan 150 000 och 300 000 kr. utgick denna skatt marginellt med 0,4 %. En minskning av den taxerade förmögenheten med 100 000 kr. medförde alltså en besparing om 400 kr. Därtill kommer den minskning av inkomst- och förmögenhetsskatten, som föranleddes av att det beskattningsbara beloppet minskades med 1 % av förmögenhetsminskningen, alltså med 1 000 kr.[1]

Enligt 1947 års bestämmelser utgår förmögenhetsskatt marginellt med 1,2 % i skiktet mellan 150 000 och 200 000 kr. och med 1,5 % i skiktet mellan 200 000 och 300 000 kr. En minskning av förmögenheten från 250 000 till 150 000 kr. medför alltså en skatteminskning om 1 350 kr. Om personen också har annan förmögenhet, blir besparingen större: så länge den totala förmögenheten ej understiger 300 000 kr., är skatteförändringen lika med 1,8 % av förmögenhetsförändringen — i vårt exempel alltså 1 800 kr.

Av § 3: 2 i kap. 4 och av bil. G framgår, att under senare år fastigheternas taxeringsvärden i stort sett ha legat under deras marknadsvärden. Därigenom ha investeringar i fastigheter kommit att medföra förmögenhetsskattebesparingar.

§ 5: 3. *Beskattning av inkomst.* Den taxerade inkomst, som ligger till grund för den statliga inkomstbeskattningen, avviker på några punkter från den som ligger till grund för den kom-

[1] Enligt den ursprungliga lydelsen av *KF 28 sept. 1928* (nr 373) *om statlig inkomst- och förmögenhetsskatt*, § 15, ingick 1/60 av förmögenheten i det taxerade beloppet. I *KF 17 juni 1938* (nr 369) ändrades andelen till 1/100.

munala inkomstskatten. En av dessa avvikelser sammanhänger med frånvaron av en statlig motsvarighet till den fastighetsskatt, som ingår i den allmänna kommunalskatten. Av § 4: 4 ovan framgår, att denna fastighetsskatt står såsom motivering till att inkomst av fastighet inräknas i den till kommunal beskattning taxerade inkomsten endast om och i den mån den överstiger 5 % av fastighetens taxeringsvärde. Eftersom ingen statlig fastighetsskatt förekommer (bortsett från att även fastigheter räknas in i den skattepliktiga förmögenheten), finnes vid den statliga inkomstbeskattningen ingen anledning att på detta sätt undandraga en del av (i praktiken vanligen hela) fastighetsinkomsten från beskattning, och så sker ej heller.[1]

Följden av detta förhållande är, att man icke på den statliga inkomstbeskattningen kan tillämpa det resonemang, som i § 4: 4 och 5 ovan fördes beträffande den kommunala inkomstskatten. I stället tillkommer en annan omständighet av betydelse, nämligen att hyresvärdet av en lägenhet, som begagnas av ägaren, vanligen av taxeringsmyndigheterna värderas till ett belopp, som är lägre än hyresvärdet enligt ägarens subjektiva värdering och även lägre än årskostnaden (»egnahemshyran»), om ränta på eget kapital inräknas i denna kostnad.[2] (I de typfall, som visas i tab. 32, antages, att den taxerade nettointäkten från egnahemsfastigheten är noll, vilket innebär, att det taxerade hyresvärdet jämnt täcker räntorna på de till 70 % av taxeringsvärdet uppgående lånen jämte de avdrag för värdeminskning, brandförsäkring, reparation m. m., som medgivas.[3])

§ 6. Jämförelser mellan USA och Sverige

§ 6: 1. *Fastighetsskatter.* Framställningen i § 2: 4 och § 4: 3 av detta kapitel bekräftar ett resultat, som vi kommo till redan i kap. 4, nämligen att fastighetsskatterna räknade i procent av fastighetspriset i stort sett äro betydligt högre i USA än i Sverige: I genomsnitt äro de av storleksordningen 1,5 % à 2,5 % i USA mot ca 0,5 % i Sverige. (För USA medräknas därvid den fastighets-

[1] *KF 28 sept. 1928 om statlig inkomst- och förmögenhetsskatt* § 2; *KF 26 juli 1947 om statlig inkomstskatt* § 2.

[2] Se s. 189, not.

[3] Enligt *KSL* § 25.

Tabell 32. Skatter under olika förutsättningar beträffande val av bostad. Ort i Sverige, ortsgrupp III, utdebiteringsprocent 10. Makar utan barn. Enligt 1947 års bestämmelser.

Kronor.

Rad nr		A	B	C	D	E
1	Inkomst av tjänst[1]	7 500	15 000	30 000	60 000	60 000
2	»Verklig» förmögenhet	7 500	15 000	27 000	39 000	489 000
	Alt. I. Egen villa.					
3	Villafastighet inköpes för	20 000	40 000	70 000	100 000	100 000
4	Taxeringsvärde, 90 % av rad 3	18 000	36 000	63 000	90 000	90 000
5	Belåning, 70 % av rad 4	12 600	25 200	44 100	63 000	63 000
6	Egen insats, rad 3—rad 5	7 400	14 800	25 900	37 000	37 000
7	Tax.-värde av eget kap. i fastigheten, rad 4—rad 5	5 400	10 800	18 900	27 000	27 000
8	Annan beskattningsbar förmögenhet, rad 2—rad 6	100	200	1 100	2 000	452 000
9	Total beskattningsbar förmögenhet, rad 7+rad 8	5 500	11 000	20 000	29 000	479 000
10	Statlig förmögenhetsskatt, beräknad på rad 9[2]	—	—	—	—	6 242
11	Fastighetsskatt, 10 % på 5 % av rad 4	90	180	315	450	450
12	Inkomst av kapital, 4 % på rad 8	4	8	44	80	18 080
13	Till kommunal beskattning taxerad inkomst[3]	7 504	15 008	30 044	60 080	78 080
14	Kommunalt beskattningsbar inkomst[4]	6 600	14 100	29 140	59 180	77 180
15	Kommunal inkomstskatt, 10 % på rad 14	660	1 410	2 914	5 918	7 718
16	Statligt beskattningsbar inkomst[5]	4 000	10 660	24 050	50 960	67 160
17	Statlig inkomstskatt, beräkn. på rad 16[6]	470	1 708	6 290	18 650	27 108
18	Summa skatter exkl. fastighetsskatt[7]	1 130	3 118	9 204	24 568	41 068
	Alt. II. Hyreslägenhet.					
19	Statlig förmögenhetsskatt, beräknad på rad 2[2]	—	—	—	54	6 422
20	Inkomst av kapital, 4 % på rad 2	300	600	1 080	1 560	19 560
21	Till kommunal beskattning tax. ink.[8]	7 800	15 600	31 080	61 560	79 560
22	Kommunalt beskattningsbar ink.[9]	6 900	14 700	30 180	60 660	78 660
23	Kommunal inkomstskatt, 10 % av rad 22	690	1 470	3 018	6 066	7 866

Rad nr		A	B	C	D	E
24	Statligt beskattningsbar inkomst[10].	4 360	11 380	25 310	52 740	68 940
25	Statlig inkomstskatt, beräknad på rad 24[6]	527	1 881	6 794	19 540	28 087
26	Summa skatter, rad 19+rad 23+ rad 25	1 217	3 351	9 812	25 660	42 375
	Merskatt i alt. II jämfört med alt. I.					
27	Kronor, rad 26—rad 18	87	233	608	1 092	1 307
28	I förh. till fastighetens pris, rad 27/rad 3	0,44%	0,58%	0,87%	1,09%	1,31%

[1] Inkomst av tjänst enl. *KSL* § 34 minus allmänna avdrag enl. *KSL* § 46. Det antages, att inga underskott enl. § 46, mom. 1, föreligga.

[2] Enl. *KK 31 okt. 1947* (nr 801) *ang. fastställelse av tabell till ledning vid uträknandet av statlig förmögenhetsskatt.*

[3] Rad 1 + rad 12. Den »taxerade inkomsten» enl. *KSL* § 47. Sålunda antages bl. a., att »nettointäkten från annan fastighet» enl. *KSL* § 26 är noll.

[4] Rad 13 — 900 kr. (avrundat nedåt). Avdraget om 900 kr. utgöres av ortsavdraget, som enl. *KSL* § 48 är 420 + 180 = 600 kr., och av bankningsavdraget enl. *KSL* § 50.

[5] Rad 13 — rad 11 — rad 15 — 2 750 kr. Rad 13 — rad 11 — rad 15 är den »taxerade inkomsten» enl. *KF 26 juli 1947* (nr 576) *om statlig inkomstskatt* § 5. Avdraget om 2 750 kr. är ortsavdraget enl. *ib.* § 8. Nettot är den »beskattningsbara inkomsten» enl. *ib.* § 9.

[6] *Enl. KK 3 okt. 1947* (nr 761) *ang. fastställelse av tabell till ledning vid uträknandet av det belopp, varmed statlig inkomstskatt skall ingå i debiterad preliminär skatt för inkomst under år 1948.*

[7] Rad 10 + rad 15 + rad 17.

[8] Rad 1 + rad 20. Jfr not 3.

[9] Rad 21 — 900 kr. Jfr not 4.

[10] Rad 21 — rad 23 — 2 750 kr. Jfr not 5.

skatt, som ingår i egendomsskatten; för Sverige medräknas den fastighetsskatt, som ingår i kommunalutskylderna, men icke den som ingår i den statliga förmögenhetsbeskattningen.)

Det sagda gäller i huvudsak om både egnahem och hyresfastigheter. I åtskilliga amerikanska delstater förekomma dock skattelättnader för egnahem. (Se § 2: 5.)

§ 6: 2. *Övriga skatter.* I § 3: 3, tab. 31, visades för några amerikanska typfall, huru mycket mindre summan av en familjs stat-

liga och federala inkomstskatt blir, om bostaden äges, än den blir, om bostaden hyres. Enligt rad 31 varierar differensen, räknad i förhållande till fastighetens pris, från 0,24 % för hushållet med 2 600 dollars inkomst till 1,86 % för hushållet med 26 520 dollars inkomst.[1]

I *tab. 32* visas för några svenska typfall, som äro avsedda att ungefär motsvara de amerikanska typfallen i tab. 31, huru mycket mindre summan av en familjs förmögenhetsskatt, kommunala inkomstskatt och statliga inkomstskatt blir, om bostaden äges, än den blir, om bostaden hyres. Enligt rad 28 varierar differensen, räknad i förhållande till fastlighetens pris, från 0,44 % för familjen med 7 800 kronors inkomst till 1,31 % för familjen med 79 560 kronors inkomst.[2]

Om man bortser från tabellernas kol. D och E, som avse exceptionellt stora inkomster, och endast räknar med kol. A, B och C, som avse inkomster från 2 600 till 10 360 dollar resp. 7 800 till 31 080 kronor, finner man, att differensen genomgående är större för Sverige än för USA: 0,44—0,87 % mot 0,24—0,43 % av fastighetens pris. Våra typfall tyda alltså dels på att egnahemsägandet medför en viss — om än rätt obetydlig — lättnad i »övriga skatter» (dvs. i skatterna exkl. fastighetsskatten), dels på att denna lättnad i stort sett skulle vara något större i Sverige än i USA.

I detta sammanhang måste hänsyn emellertid också tagas till det sätt, på vilket ägandet av hyresfastigheter påverkar »övriga skatter». Av § 4:4 och 5 samt § 5:2 framgår, att i Sverige en investering i hyresfastigheter medför en minskning i den kommunala inkomstskatten och ofta även i förmögenhetsskatten. Denna skattelättnad synes icke äga någon motsvarighet i USA.[3] Det tycks alltså förhålla sig så, att både egnahem och hyresfastigheter i stort sett äro något mer gynnade i Sverige än i USA, då det gäller »övriga skatter». Olikheten mellan de två länderna är dock mindre i detta avseende än i fråga om fastighetsskatterna.

---

[1] Beträffande inkomstens storlek se rad 21.

[2] Beträffande inkomstens storlek se rad 22.

[3] I de stater, där egendomsskatten icke blott träffar fastigheter utan även värdepapper och andra alternativa placeringsobjekt, medför en investering i fastighet ett bortfall av egendomsskatten på dessa alternativa placeringsobjekt. Men detta gäller icke blott vid investering i hyresfastigheter utan även vid inköp av egnahem.

§ 6: 3. *Sammanfattning.* Den här gjorda jämförelsen mellan USA och Sverige visar, att olikheterna mellan de två länderna med avseende på beskattningen i stort sett verka sänkande på bostadskostnaderna i Sverige i förhållande till dem i USA. Med vissa undantag gäller detta om både egnahem och hyresfastigheter, och det har icke kunnat påvisas, att det skulle gälla i högre grad om den ena fastighetstypen än om den andra. Våra data tyda alltså icke på att olikheterna mellan de två länderna i fråga om beskattning skulle ha varit sådana, att de i någon avsevärd grad kunna ha bidragit till eller motverkat den konstaterade olikheten med avseende på proportionerna av egnahem och hyreslägenheter.

KAPITEL 6.

BOSTADSFINANSIERING I USA

§ 1. Undersökningens syfte

Vid den analys av hyreskvoterna för egnahem och hyreshus, som företogs i kap. 4, funno vi bl. a. följande beträffande kapitalkostnaderna i USA. I de två egnahemsexemplen (tab. 18) utgjorde kapitalkostnaderna 5,1 resp. 6,6 % av de antagna fastighetspriserna. I hyreshusexemplen (tab. 26) varierade kapitalkostnaderna (efter tillägg av vinst resp. avdrag av förlust) från 4,9 % (i ett fall av exceptionellt stora hyresförluster) till 7,5 %. För Sverige (tab. 18 och 27) funno vi i stort sett betydligt lägre procenttal för kapitalkostnaderna. I detta kapitel skola vi studera den institutionella bakgrunden till de efter svenska förhållanden höga kapitalkostnaderna i USA, och i samband därmed skola vi undersöka i vad mån de i kap. 4 givna siffrorna äro allmängiltiga. Särskilt skola vi intressera oss för olikheterna mellan egnahem och hyreshus i fråga om kreditvillkor. De resultat, som vi här komma till beträffande USA, skola i nästa kapitel jämföras med motsvarande uppgifter beträffande Sverige.

§ 2. Olika långivartypers relativa betydelse inom bostadsfinansieringen

I redogörelsen för bostadsproduktionens utveckling skilde vi för USA:s del mellan privat och offentlig produktion. Den totala produktionens fördelning på dessa två klasser angavs på fig. 3 och tab. 9 i kap. 1. Finansieringen av den offentliga bostadsproduktionen skall behandlas i detta kapitels § 10. I övrigt skall kapitlet ägnas åt finansieringen av den privata produktionen, som ju spelar störst roll kvantitativt sett.

Tabell 33. Utestående lån mot inteckningar i fastigheter med 1- till 4-familjshus samt förändringarna däri, med procentuell fördelning efter typ av långivare. USA utom dess jordbruk, 1930—1945.

Tidpunkt resp. period	A	B	C	D	E	F	G
	Totalt	Procentuell fördelning[1]					
	Milj. dollar	Spar- och låneföreningar	Försäkringsbolag	Ömsesidiga sparbanker	Affärsbanker	Home Owners Loan Corporation	Fysiska personer och övriga
Utestående den 31 dec.							
1929	*21 058*	30,9	7,7	15,3	11,9	—	34,2
1934	*17 857*	20,8	7,7	16,8	6,7	13,3	34,7
1939	*18 216*	20,6	8,2	14,7	9,9	11,2	35,4
1944	*19 528*	24,6	12,6	13,2	12,3	5,6	31,7
1945	*19 991*	26,9	11,3	12,6	12,9	4,3	32,0
Ökning per år.							
1930—34[1]	*—640*	—87,4	— 7,7	— 7,0	—41,0	74,3	—31,2
1935—39	*72*	13,4	30,9	—89,1	173,0	—95,0	66,9
1940—44	*262*	79,3	73,8	— 8,4	45,7	—72,2	—18,3
1945	*463*	124,6	—43,2	— 8,6	35,6	—51,6	43,2

[1] Minustecken anger, att ökningen är negativ. Detta gäller även procenttalen för 1930—34, detta trots att den totala ökningen är negativ för denna period. Den algebraiska summan av procenttalen i kol. B t. o. m. G för 1930—34 är därför —100 i st. f. (som i de övriga raderna) +100.

Källa. Uppgifterna för den 31 dec. resp. år äro hämtade från *Housing Statistics Handbook* (förk. *HSH*) s. 114, tab. 90. Uppgifterna om ökning per år äro beräknade efter uppgifter i samma tabell.

Anm. Uppgifter om utestående lån mot inteckningar i bostadsfastigheter inkl. sådana med hus om mer än 4 lägenheter finnas i *HSH* s. 113, tab. 89 — dock icke med fördelning efter typ av långivare. Av dessa totalbelopp utgöra de i kol. A ovan angivna beloppen 73 %, 72 %, 74 %, 76 % och 77 % för den 31 dec. år 1929, 1934,1939,1944 resp. 1945.

Tab. 33 visar olika långivartypers relativa kvantitativa betydelse vid finansieringen av privata 1- till 4-familjsfastigheter i USA åren 1930—1945. Långivarna äro klassificerade i följande grupper: spar- och låneföreningar (»savings and loan associations», behandlade i § 4 nedan), försäkringsbolag, ömsesidiga sparbanker

(»mutual savings banks»), affärsbanker, Home Owners' Loan Corporation (HOLC, behandlad i § 6 nedan) samt fysiska personer och övriga. Med »övriga» menas därvid diverse inteckningsbolag, byggnadsbolag, stiftelser m. fl.[1]

Beträffande de utestående lånen visar tabellen, att spar- och låneföreningarna utgjorde den största gruppen näst »fysiska personer och övriga». Detta gäller för alla de i tabellen medräknade tidpunkterna. I fråga om förändringarna mellan dessa tidpunkter visar tabellen däremot stora oregelbundenheter. Under krisåren 1930—1934 minskades det totala utestående lånebeloppet, och särskilt kraftig var minskningen för spar- och låneföreningarna. Dessas fordringar övertogos i stor utsträckning av det federala »räddningsorganet» HOLC. Under perioden 1935—1939 växte det utestående beloppet något. Framför allt var det därvid affärsbankernas utlåning, som ökades. Under perioden 1940—1944 och under år 1945 var tillväxten kraftigare, och större delen därav kom på spar- och låneföreningarnas lott.

Medan spar- och låneföreningarna sålunda ha spelat en mycket stor roll vid finansieringen av 1- till 4-familjsfastigheter, ha de haft relativt liten betydelse, då det gällt större fastigheter. Vid finansieringen av sådana fastigheter torde det i stället vara försäkringsbolagen, som ha spelat den dominerande rollen. På detta tyder *tab. 34*, där proportionerna beträffande 1-till 4-familjsfastigheter jämföras med dem beträffande större hyresfastigheter med inteckningar försäkrade enligt § 608 i *National Housing Act*. (I motsats till tab. 33 avser tab. 34 de nytillkomna lånen i st. f. de utestående lånen och dessas förändringar.)

De flesta här nämnda viktigare typerna av långivare ha ungefärliga motsvarigheter på den svenska kreditmarknaden. Men spar- och låneföreningarna utgöra härvidlag ett undantag. Eftersom dessa institutioner dessutom spela en så stor roll, skall i det följande en särskild paragraf ägnas åt dem (§ 4). Dessförinnan skola övriga privata kreditinstitutioner behandlas mera i klump.

---

[1] Enligt *Federal Home Loan Bank Review*, Statistical Supplement 1947, s. 30, innefattar gruppen »Individuals and others» följande: »fiduciaries, real estate and bond companies, title and mortgage companies, philantropic and educational institutions, fraternal organizations, construction companies, RFC Mortgage Company and others».

Tabell 34. Jämförelse mellan fastigheter med 1- till 4-familjshus och sådana med större hyreshus med avseende på nya inteckningslåns fördelning efter typ av långivare. USA utom dess jordbruk, 1941—1946.

Typ av långivare	A	B	C	D
	Nya lån mot inteckningar i fastigheter med:			
	1- till 4-fam.hus		Större hyreshus[1]	
	Milj. dollar	%	Milj. dollar	%
Alla typer	*28 132*	*100,0*	*165,3*	*100,0*
Fördelning:				
Försäkringsbolag	2 013	7,2	94,4	57,1
Sparbanker	1 225	4,4	24,5	14,8
Affärsbanker	5 560	19,8	32,2	19,5
Inteckningsbolag	8 769	31,2	6,2	3,8
Div. långivare			8,0	4,8
Spar- & låneföreningar	10 565	37,6		

[1] Endast lån mot inteckningar försäkrade enligt § 608 i *National Housing Act* från tillkomsten av denna paragraf (28.3. 1941) t. o. m. juni 1946. (I *HSH* s. 137, tab. 108, äro även juli—dec. 1946 medräknade. Där finnas också motsvarande uppgifter för § 207, där försäkringsbolagen dominera ännu mer.)

Källor. *Kol. A och B:* Talen äro beräknade efter uppgifter i *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 14. Med »Div. långivare» avses långivarna i tab. 33, kol. F och G.

Kol. C: Rental Housing for Veterans (NHA & FHA) s. 8. Av försäkringsbolagen äro endast livförsäkringsbolagen särredovisade; övriga räknas till »Div. långivare». Som affärsbanker ha räknats »state banks and trust companies» med 22,6 milj. och »national banks» med 9,6 milj. »Inteckningsbolag» är översättning av »mortgage companies». Den för »Div. långivare» och »Spar- och låneföreningar» gemensamma posten är en restpost, erhållen genom att övriga poster dragits från totalbeloppet 165,3 milj.

Kol. D: beräknad efter kol. C.

§ 3. Försäkringsbolag, sparbanker, affärsbanker, inteckningsbolag m. fl.

§ 3: 1. *Anskaffning av medel.* Huru försäkringsbolag och sparbanker anskaffa medel för sin utlåning antydes av själva benämningarna. Beträffande affärsbankerna gäller, att deras inlåning huvudsakligen är kortfristig, och att de på detta sätt an-

skaffade medlen icke få användas till utlåning som (vilket vanligen är fallet med inteckningslån) är långfristig. Emellertid taga affärsbanker också emot bundna insättningar, och dessa medel få användas till inteckningslån.[1]

§ 3: 2. *Medlens användning.* I fråga om försäkringsbolag, sparbanker och affärsbanker finnas lagliga begränsningar av hur högt fastigheter få belånas i förhållande till fastighetsvärdet. Beträffande affärsbanker nämner Ratcliff 50 % för fasta lån och 60 % för amorteringslån.[2] För försäkringsbolag har gränsen varit 50 till 66 $^2/_3$ %.[3]

Beträffande de fastighetsvärden, i förhållande till vilka lånen begränsas, förhåller det sig emellertid så, att de fastställas av de långivande institutionerna själva.[4] Under den allmänna optimismen under 1920-talet lär resultatet härav ha blivit, att konkurrensen mellan långivarna icke så mycket kom att gå ut på att erbjuda billiga lån utan framför allt på att erbjuda stora lån, grundade på frikostig övervärdering av belåningsobjekten.[5] Bakslaget i början av 1930-talet blev också kraftigt — något som bl. a. antydes av uppgifterna om exekutiva fastighetsförsäljningar i kap. 1, § 4: 3, tab. 7.

I mitten av 1930-talet, då FHA började försäkra inteckningar (se § 7 nedan), höjdes belåningsgränserna beträffande sådana försäkrade lån. Det samma gäller om lån som garanterats av Veterans' Administration (se § 8 nedan).

Det nämndes, att konkurrensen under 1920-talet icke så mycket gick ut på att erbjuda billiga lån. Enligt Ratcliff brukade själva räntan uppgå till 6 % à 7 %, vartill kommo värderingsavgifter m. m. om 1 % à 3 % då lånet togs och även vissa avgifter då det omsattes, vilket brukade ske vart femte år eller oftare.[6] Sedan dess har räntan sjunkit, men fortfarande är den — såsom vi sett i kap. 4 — hög efter svenska förhållanden. Följande siffror visa

[1] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-18.

[2] *Ib.* s. IX-19.

[3] Samtal 22.5. 1947 med F. Durward Badgley, Mutual Life Insurance Company of New York.

[4] *Ib.*

[5] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-25 f. På s. IX-19 nämnes detta särskilt beträffande affärsbankerna.

[6] *Ib.* s. IX-27.

utvecklingen av genomsnittsräntan på livförsäkringsbolagens utestående inteckningslån[1]:

1925	1930	1935	1940	1945	1946
6,0 %	5,7 %	4,5 %	4,5 %	4,4 %	4,2 %

Räntesänkningen beror åtminstone delvis på FHA:s verksamhet. För inteckningsförsäkring kräves nämligen, att räntan icke överstiger 4,5 % eller (i andra fall) 4,0 %. Vid FHA-försäkring tillkommer å andra sidan försäkringspremien, som brukar uppgå till 0,5 %, så att den ränta, som låntagaren har att betala är 0,5 % större än den som långivaren erhåller.

En annan förändring, till vilken bestämmelserna för FHA:s inteckningsförsäkringar bidragit, är den övergång, som i stor utsträckning skett från fasta lån på 1 till 5 år, som vanligen omsattes, till amorteringslån med betydligt längre löptid.[2] Genom denna förändring ha låntagarens kostnader för omsättningar minskats.[3]

En verksamhet av rätt stor betydelse i USA är handel med inteckningsfordringar. Inteckningsbolagens (»mortgage companies») verksamhet består sålunda till stor del i att lämna inteckningslån och sedan sälja de så erhållna fordringarna till banker, försäkringsbolag m. fl.[4] Mot särskild avgift fortsätta inteckningsbolagen att förvalta de sålda fordringarna för de nya ägarna.[5] Affärsbankerna bedriva också sådan handel sinsemellan.[6] Därigenom befrias inteckningslånemarknaden i någon mån från sin i övrigt rätt utpräglat lokala karaktär. Särskilt livlig har handeln med FHA-försäkrade inteckningslån blivit.[7] Sådana lån få icke köpas av privatpersoner, men i övrigt har det varit vanligt, att även privatpersoner placerat kapital genom att köpa inteckningsbolagen äro de största köparna. Se *HSH* s. 133, tab. 105.

---

[1] Källa: Tabell benämnd »Earnings of 'Life Insurance Real Estate' Decrease» erhållen som bilaga till brev 2.12. 1947 från Roy Wenzlick, utgivare av *The Real Estate Analyst*, St. Louis, till H. Dickson.

[2] Samtal 22.5. 1947 med F. D. Badgley och samtal 19.11. 1947 med R. U. Ratcliff.

[3] I *HSH* s. 139 påpekas, att det därför är missvisande att (som vi gjort ovan) jämföra 1940-talets inteckningslåneräntor med 1920-talets.

[4] Försäkringsbolagen äro de största köparna. Se *HSH* s. 133, tab. 105.

[5] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-24.

[6] *Ib.* s. IX-20.

[7] *Ib.* s. IX-20, IX-24 Se vidare § 9 nedan.

fordringar av inteckningsbolag och banker eller genom förmedling av sådana institut.[1]

Bland andra fastighetskreditgivare märkas byggnadsfirmor och byggmästare, som i samband med försäljningen av fastigheter lämna kredit åt köparen. Ibland säljas fastigheter genom s. k. »land contract», ett slags avbetalningskontrakt.[2]

En del stora livförsäkringsbolag ha bidragit till bostadsfinansieringen icke blott genom att lämna inteckningslån utan även genom att själva investera i hyreshus, och i ett växande antal stater tillåtas de att göra sådana direkta investeringar.[3] Antalet lägenheter inom de av Metropolitan Life Insurance Company ägda bostadsområdena (fullbordade eller under byggnad) uppgick år 1947 till över 30 000.[4] På sista tiden ha också sparbanker börjat göra dylika direkta investeringar i hyreshus.[5]

§ 4. Spar- och låneföreningar

§ 4: 1. *Olika slag av spar- och låneföreningar.* Man skiljer mellan två olika slag av spar- och låneföreningar: statliga och federala (»State and Federal Savings and Loan Associations»[6]). Med dessa beteckningar menas icke, att föreningarna skulle vara ägda av en delstat resp. av förbundsstaten utan endast att de äro oktrojerade och övervakade av en statlig resp. en federal myndighet. Den federala myndigheten i fråga är Home Loan Bank Board (HLBB, ursprungligen kallad Federal Home Loan Bank Board, senare Federal Home Loan Bank Administration, se § 5 nedan).

---

[1] *Ib.* s. IX-10.

[2] *Ib.* s. IX-25. Betr. »land contracts» se även Benson & North s. 99.

[3] Samtal 19.11. 1947 med R. U. Ratcliff.

[4] 31 566 enligt »The Housing Developments of the Metropolitan Life Insurance Company», en stencilerad skrift erhållen i sept. 1947 från bolaget i fråga.

[5] *HSH* s. 138 samt John P. Riley, »Cost Reductions Pioneered in New York Public Housing», *Journal of Housing* 1948, s. 105.

[6] M. Bodfish & A. D. Theobald, *Savings and Loan Principles* (New York 1938), s. 513. (För detta arbete kommer förkortningen B & T att här användas.) Beträffande de statliga föreningarna är det icke nödvändigt, att orden »Savings and Loan Association» ingå i namnet. I äldre föreningar är ordet »Building» vanligt. I Massachusetts skall namnet innehålla orden »Cooperative Bank» och i Louisiana orden »Homestead Association». Henry E. Hoagland, *Real Estate Principles* (New York & London 1940), s. 374.

Tabell 35. Spar- och låneföreningar, antal och tillgångar, med fördelning på statliga och federala föreningar. Vissa år 1920—1946.

År	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Tusental föreningar			Tillgångar i miljarder dollar			Tillgångar per förening i miljoner dollar		
	Totalt	Fördelning		Totalt	Fördelning		Totalt	Statliga	Federala
		Statliga	Federala		Statliga	Federala			
1920	8,6	8,6	—	2,5	2,5	—	0.3	0,3	
1927	12,8	12,8	—	7,2	7,2	—	0,6	0,6	
1930	11,8	11,8	—	8,8	8,8	—	0,8	0,8	
1933	10,6	10,6	0,0	7,0	7,0	0,0	0,7	0,7	0,0
1936	9,7	8,5	1,2	5,7	4,9	0,8	0,6	0,6	0,7
1939	7,7	6,3	1,4	5,5	3,9	1,6	0,7	0,6	1,1
1942	6,5	5,1	1,5	6,1	3,8	2,3	0,9	0,8	1,6
1945	6,1	4,7	1,5	8,7	4,8	3,9	1,4	1,0	2,7
1946[1]	6,1	4,6	1,5	10,0	5,4	4,7	1,6	1,2	3,2

[1] Preliminärt.

Anm. Anledningen till att åren 1927, 1930 och 1939 utvalts är, att antalet föreningar kulminerade 1927 och att tillgångarna kulminerade 1930 men nådde en bottenpunkt 1939. I övrigt har (förutom 1920 och 1946) var tredje år tagits med.
Källor. *Kol. A och D.* År 1920 och 1930: Hoagland, *Real Estate Principles*, s. 375. År 1927—1946: *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab 7.

Kol. C och F. *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 4.

Kol. B och E. Beräknade ur de oavrundade tal, som ligga till grund för kol. A och C resp. D och F.

Kol. G, H och I. Beräknade ur de oavrundade tal, som ligga till grund för kol. A och D, B och E resp. C och F.

Tab. 35 visar spar- och låneföreningarnas utveckling i fråga om antal och tillgångar. Antalet kulminerade år 1927, då 12 804 föreningar (samtliga statliga) voro i verksamhet. Även sedan antalet börjat avtaga, växte tillgångarna. De kulminerade år 1930 med 8,8 miljarder dollar. Under 1930-talet avtogo både föreningarnas antal och deras tillgånger. Tillgångarna nådde en bottenpunkt år 1939 och vuxo under åren 1940—1946 för att sistnämnda år överstiga 1930 års tillgånger, men antalet föreningar fortsatte att avtaga även under 1940-talet.

Det sagda gäller om alla föreningarna sammanräknade och i stort sett även om de statliga räknade för sig. I fråga om de federala föreningarna är bilden en helt annan. Inga sådana funnos

förrän år 1933, då rättsinstitutet »Federal Savings and Loan Association» bildades genom § 5 i *Home Owners' Loan Act of 1933.*[1] Under återstoden av 1930-talet växte deras antal kraftigt, och tillgångarna växte starkt även under åren 1940—1946 för att sistnämnda år uppgå till 47 % av samtliga spar- och låneföreningars tillgångar. Den genomsnittliga storleken räknad i tillgångar var då nästan tre gånger så stor för de federala föreningarna som för de statliga.

Något mer än hälften av de federala föreningarna ha uppkommit genom att statliga föreningar ombildats till federala. De fördelar, som kunna motivera sådana ombildningar, ligga främst däri, att de federala föreningarna anses bättre övervakade och därför i regel komma att åtnjuta större förtroende hos allmänheten.[2]

§ 4: 2. *Anskaffning av medel.* Spar- och låneföreningarna anskaffa största delen av medlen till sin verksamhet genom att utgiva andelar (»shares»). Detta framgår av följande uppgifter för åren 1936 och 1945[3]:

År	Tillgångar miljarder dollar	I % därav				
		Andelar ägda av		Reserver och balanserad vinst	FHL-banks-krediter	Annan inlåning m. m.
		privata personer	offentliga organ			
1936	3,3	73,8	5,1	7,4	4,3	9.4
1945	7,7	84,7	0,3	6,9	2,5	5,6

Dessa uppgifter omfatta för år 1936 59 % och för år 1945 88 % av samtliga spar- och låneföreningar, om man räknar efter tillgångarnas storlek.[4] Av de på tablån upptagna passiva posterna skola endast andelarna behandlas i denna paragraf. (FHL-bankskrediterna behandlas i följande paragraf.)

[1] *PL 43* 1933 § 5 (*HA* s. 24—26). *PL 43* är förk. av *Public* [*Law*] *No. 43. HA* är förk. av *Home Owners' Loan Acts and Housing Acts* (Wash. 1946).

[2] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-33.

[3] Uppgifterna om tillgångar äro hämtade från *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 5. Övriga uppgifter äro beräknade efter samma tabell. Posten »Annan inlåning m. m.» har därvid erhållits som en restpost.

[4] 3 336 och 7 681 i % av 5 688 resp. 8 747. De senare beloppen äro hämtade från tab. 35, kol. D. (I tabellerna äro beloppen avrundade till miljarder med en decimal i st. f. till miljoner.)

Andelarna i en spar- och låneförening avvika i tre avseenden från aktierna i t. ex. en bank eller ett industribolag:

1) De förekomma icke blott i vissa runda belopp, t. ex. 100 dollar, (»investment share accounts»); det finns också s. k. sparandelskonton (»savings share accounts»), på vilka sparare kunna betala in små belopp antingen regelbundet (»installment thrift shares») eller oregelbundet (»optional savings shares»).[1]

2) En andelsägare har rätt att draga tillbaka sin insats helt eller delvis. Därvid brukar en viss uppsägningstid vara föreskriven — ofta en eller två månader.[2] För federala föreningar är uppsägningstiden en månad. Skulle en sådan förening icke inom denna tid kunna möta anspråket, blir den skyldig att i fortsättningen använda minst en tredjedel av sina intäkter till inlösning av andelar.[3]

3) De flesta spar- och låneföreningar ha rätt att inlösa sina andelar, även då andelsägarna icke begärt sådan inlösning, men denna rätt är begränsad. Sålunda kan en federal förening icke kräva att av en andelsägare få inlösa mer än 100 dollar per månad.[4]

Andelsägarna i spar- och låneföreningar få ränta på sina pengar i form av utdelningar. Beträffande den genomsnittliga räntefoten (utdelningsprocenten) äro uppgifter tillgängliga endast fr. o. m. 1941:

1941[5]	1942[5]	1942[6]	1943[6]	1944[6]	1945[6]
3,42 %	3,27 %	3,08 %	2,85 %	2,63 %	2,49 %

De avse endast sådana föreningar som voro medlemmar i FHLB-systemet. (Beträffande detta se § 5.) Räknat efter tillgångar uppgingo dessa emellertid år 1941 till 80 % och år 1945 till 88 % av samtliga spar- och låneföreningar.[7]

Utdelningarna år 1941 uppgingo enligt uppgift till 71 % av nettovinsten.[8] Denna skulle alltså ha uppgått till 4,8 % av andelskapitalet.[9]

[1] B & T s. 131—140, 696.

[2] *Ib.* s. 150—169.

[3] *Ib.* s. 699.

[4] *Ib.* s. 130 f., 379, 699.

[5] Enl. *Tools* ... s. 54.

[6] Enl. samtal 6.6. 1947 med Oscar Smith, FSLIC.

[7] 4 824,6 i % av 6 011 resp. 7 706,2 i % av 8 747. *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 4 och 7.

[8] *Tools* ... s. 54.

[9] 3,42/0,71 = 4,8.

§ 4: 3. *Försäkring av andelarna.* Andelsägarna i många spar- och låneföreningar ledo stora förluster under fastighetskrisen i början av 1930-talet. Därigenom skadades spararnas förtroende till sådana föreningar, och för att återställa förtroendet bildade man år 1934 en form för försäkring mot förluster på andelar i spar- och låneföreningar.[1] Försäkringarna lämnas av det federala organet Federal Savings and Loan Insurance Corporation (FSLIC), vars styrelse utgöres av medlemmarna i Home Loan Bank Board (HLBB, se följande paragraf).[2]

Alla federala spar- och låneföreningar måste ha sina medlemmars insättningar (andelar) försäkrade i FSLIC. För statliga föreningar är försäkring frivillig.[3] I båda fallen gäller den begränsningen, att ingen insättares andelar försäkras till mer än 5 000 dollar.[4]

Den försäkringsavgift, som en förening skall betala till FSLIC, uppgick från början till 1/4 % men sänktes år 1935 till 1/8 %. Avgiften skall utgå ända tills FSLIC:s reservfond uppgår till 5 % av försäkringssumman. Vid behov kan avgiften höjas till det dubbla.[5]

Alla försäkrade föreningar, även statliga, måste underkasta sig en viss kontroll från HLBB:s sida.[6]

Vid slutet av år 1945 voro 2 475 föreningar med sammanlagda tillgångar om 6 148 milj. dollar försäkrade i FSLIC.[7] Vid jämförelse med tab. 35, kol. A resp. D befinnes detta innebära, att räknat efter antalet 40 % men räknat efter tillgångarna ej mindre än 70 % av föreningarna voro försäkrade.

I Massachusetts finnes (eller fanns åtminstone på 1930-talet) en statlig fond för försäkring av andelarna i s. k. »cooperative banks», som de statliga spar- och låneföreningarna där kallas.[8]

§ 4: 4. *Medlens användning.* I fråga om spar- och låneföreningars utlåning skiljer man mellan tre olika huvudtyper av kontrakt.

---

[1] *PL 479* 1934 (*National Housing Act*, förk. *NH Act*), kap. (»Title») IV. Se lageditionen *National Housing Act as Amended — Including All Amendments to July 1, 1946*, (Wash. 1946), förk. *NA*, samt *USC* 12: 1724—30.

[2] *NH Act* § 402 (a) (*NA* s. 20; *USC* 12: 1725).

[3] *NH Act* § 403 (a) (*NA* s. 21; *USC* 12: 1726).

[4] *NH Act* § 405 (a) (*NA* s. 23; *USC* 12: 1728).

[5] *NH Act* § 404 (*NA* s. 22 f.; *USC* 12: 1727).

[6] *NH Act* § 403 (b) (*NA* s. 22; *USC* 12: 1726).

[7] *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 6.

[8] B & T s. 489.

Den äldsta typen följer en s. k. »share accumulation plan». Låntagaren erhåller ett fast lån. Samtidigt tecknar han andelar till ett belopp lika med lånebeloppet. Månatligen gör han inbetalningar, av vilka en del utgör ränta på lånet och resten avbetalning på de tecknade andelarna. Även utdelningarna på de sålunda förvärvade andelarna räknas som avbetalningar på återstoden av de tecknade andelarna. Då de tecknade andelarna äro betalda, så att låntagaren äger andelar till ett belopp lika med lånebeloppet, kvittas lånet mot andelarna.[1] Den tid som förflyter, innan låntagaren är kvitt sin skuld, blir på detta sätt beroende icke blott av lånets ränta och av den månatliga betalningens storlek i förhållande till lånets, utan även av utdelningsprocenten. Bli utdelningarna större än väntat, bli också avbetalningarna större och amorteringstiden kortare. I motsatt fall får låntagaren fortsätta med betalningarna under längre tid än väntat. En ytterligare risk för låntagaren ligger däri, att hans betalningar icke leda till en minskning av skulden utan till en ökning av andelarna, vilka kunna bli värdelösa, om föreningen skulle lida så stora förluster, att den blir tvingad att träda i likvidation.[2]

På grund av ogynnsamma erfarenheter av »share accumulation»-planen under 1930-talets depression har denna lånetyp i stor utsträckning blivit utträngd av en s. k. »direct reduction plan».[3] Lån av denna typ äro väsentligen vanliga amorteringslån med konstant annuitet.[4]

Den tredje typen är en mellanform mellan de två nämnda och kallas »cancel-and-endorse plan». Enligt denna plan begränsas låntagarens risk vanligen till 100 dollar genom att andelarna användas till en avbetalning på lånet, så snart de uppnått detta belopp.[5]

Gemensamt för alla dessa tre lånetyper är, att lånet slutbetalas genom konstanta månatliga inbetalningar. Det är spar- och låneföreningarna, som i USA ha gått i spetsen, då det gällt denna typ av lån.[6] På senare år har det blivit vanligt, att sådana föreningar tjänstgöra som ett slags intresseföreningar genom att i de månat-

---

[1] B & T s. 179 f.

[2] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-12 f.

[3] *Ib.* s. IX-13.

[4] B & T s. 185, 214.

[5] B & T s. 190 f.

[6] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-14.

liga beloppen också innesluta fastighetsskatt och försäkringsavgifter.[1]

Amorteringstiden var före år 1930 normalt 10 till 11 år. Sedan dess ha lånens längd ökats. FHA-försäkrade lån kunna utsträckas ända till 25 år, och oförsäkrade lån givas på 12, 15 och även 20 år.[2]

Räntefoten varierar från den ena föreningen till den andra, och inom samma förening kan den variera med hänsyn till risken. Emellertid har genomsnittsräntan i regel varit mycket stabil. Följande uppgifter för statliga spar- och låneföreningar i Massachusetts (»cooperative banks») tyda på detta.[3] År 1926 uppnåddes en topp: 6,11 %. Därefter sjönk räntan ytterst sakta ända till år 1934, då den nådde ned till 6,03 %. Att förändringen var så liten anses bero på en utpräglad konservatism i fråga om räntefoten på denna marknad.[4] Från 1934 till 1935 var förändringen dock mera märkbar, i det att räntan föll från 6,03 % till 5,38 %. Detta sammanhängde med HOLC:s och FHA:s uppträdande på inteckningslånemarknaden.[5]

Räntefoten för de nämnda föreningarna i Massachusetts låg på en lägre nivå än genomsnittet för alla landets spar- och låneföreningar. År 1931 lär detta genomsnitt ha uppgått till ca 8 % (i st. f. obetydligt över 6 %).[6] Enligt bostadsräkningen år 1940 hade det detta år sjunkit till 5,92 %. Detta medeltal för spar- och låneföreningarnas inteckningslån var högre än medeltalet för samtliga inteckningslån i bostäder, vilket uppgick till 5,55 %.[7]

För åren 1942—1945 finnas uppgifter om den genomsnittliga räntefoten för de spar- och låneföreningar, som voro medlemmar av FHLB-systemet[8]:

[1] *Ib.* s. IX-14.

[2] *Ib.* s. IX-14 f. Se äv. B & T s. 205.

[3] Uppgifterna äro hämtade från B & T s. 353.

[4] *Ib.* s. 350, 352.

[5] *Ib.* s. 353 f.

[6] Abrams s. 43 f., 116. A. hänvisar till *Toward More Housing* (Investigation of Concentration of Economic Power, Temporary National Economic Committee, Monograph 8, Wash. 1940) s. 83. Se även Colean s. 247.

[7] *CH*, vol. IV, part 1, tab. A—9, s. 13.

[8] Källa: tabell erhållen 5.6. 1947 från Oscar Smith, Operating Analysis Division, FSLIC. Uppgiften för 1942 stämmer ej exakt med *Tools* ... s. 54, där räntesatsen uppgives ha varit 5,72 % (i st. f. 5,77 %). — Uppgifter för tidigare år äro ej tillgängliga. Brev 12.6. 1947 från Charles M. Torrance, Chief, Operating Analysis Division, FSLIC, till H. Dickson.

1942	1943	1944	1945
5,77 %	5,58 %	5,48 %	5,26 %

Tendensen var tydligen fallande.

Spar- och låneföreningarnas utlåning sker framför allt mot *inteckningar* i egnahem och andra villor. Erfarenheterna från 1930-talet påstås ge vid handen, att värdena på hus för mer än 4 familjer äro mer instabila.[1] Föreningarnas rätt att belåna sådana fastigheter har därför begränsats. År 1945 fick en federal förening icke ha mer än 15 % av sina tillgånger placerade i lån på hyresfastigheter, men en höjning av gränsen till 25 % eller 30 % diskuterades. I New York och en del andra storstäder funnos föreningar, som utnyttjade rättigheten ända upp till 15-procentsgränsen, men i övrigt voro föreningarna mer inriktade på mindre fastigheter.[2]

Föreningarnas rätt att belåna fastigheter är också begränsad i förhållande till fastighetsvärdet. Den vanliga belåningsgränsen för oförsäkrade lån är 66 $^2/_3$ %, men variationer från 60 till 75 % förekomma.[3] Mot FHA-försäkrade inteckningar lämnas lån ända upp till 90 %.

§ 4: 5. *Förvaltningskostnader och skatter.* Det lär vara en vanlig »tumregel», att en spar- och låneförenings förvaltningskostnader uppgå till 1 % à 2 % av dess tillgångar, så att åtminstone en så stor räntemarginal skulle vara nödvändig.[4] Dessa höga förvaltningskostnader måste delvis bero på att låntagarna göra sina betalningar månadsvis. Abrams ger föreningarnas ringa storlek skulden för att förvaltningskostnaderna bli så mycket högre än för försäkringsbolagen, där de sägas uppgå till $^1/_2$ % i st. f. ca 2 %.[5]

Sedan år 1928 äro alla spar- och låneföreningar befriade från federal inkomstskatt. I fråga om den statliga beskattningen variera reglerna från stat till stat.[6]

---

[1] B & T s. 194. — Att en mindre fastighet icke bebos av ägaren anses också vara ofördelaktigt ur risksynpunkt. *Ib.* s. 207—212.

[2] Yttrande 7.2. 1945 av Morton Bodfish, executive vice president, United States Savings and Loan League, *Hearings* s. 2053.

[3] B & T s. 202 f. Beträffande värdering se B & T, s. 218 ff.

[4] B & T s. 361. På s. 384—388 framställes en budget, som enligt s. 383 skall vara representativ.

[5] Abrams s. 116.

[6] B & T s. 561—566.

§ 5. Federal Home Loan Bank System

§ 5: 1. *Tillkomst.* The Federal Home Loan Bank System (FHLB-systemet) är avsett att vara ett centralbanksystem för institutioner som lämna lån på bostadsfastigheter, särskilt på mindre sådana fastigheter. Det tillkom enligt the *Federal Home Loan Bank Act* av den 22 juli 1932.[1] Tidigare hade liknande centralbanksystem bildats för affärsbankerna (the Federal Reserv System år 1919) och för jordbrukskrediten (the Federal Farm Loan System år 1928). Krafter hade satts i rörelse för bildandet av ett sådant system även för bostadskredit[2], och förmodligen påskyndades förverkligandet av denna tanke genom de likviditetssvårigheter, som både långivare och låntagare vid denna tid hade råkat in i.[3]

§ 5: 2. *Organisation.* FHLB-systemets centrala organ var ursprungligen en nämnd, kallad Federal Home Loan Bank Board (FHLBB). Den bestod av fem ledamöter, som efter senatens bifall utnämnes av Förenta Staternas president.[4] I samband med bildandet av National Housing Agency (NHA) år 1942 (se § 11) ombildades nämnden till en Federal Home Loan Bank Administration (FHLBA), där nämndens ordförande blev s. k. Commissioner.[5] År 1947 återinfördes systemet med en nämnd, nu dock endast bestående av tre ledamöter.[6] Den nya nämnden kallas Home Loan Bank Board (HLBB)[7] och här kommer beteckningen *HLBB* för enkelhets skull att användas även om de äldre organen.

I enlighet med § 3 i lagen delade nämnden omedelbart efter sitt bildande upp landet i 12 *FHLB-distrikt* och inrättade i varje distrikt en *FHL-bank* (Federal Home Loan Bank). De tolv ban-

---

[1] Förk. *FHLB Act. PL 304* 1932 (*HA* s. 1; *USC* 12: 1421—49).

[2] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-29.

[3] »The emergency objectives of the Act, as brought out in the hearings, were to relieve the pressure on lending institutions by providing facilities for pledging sound assets to secure cash; in turn, pressure on home owning borrowers could be reduced and sound refinancing made possible.» *Ib.*

[4] *FHLB Act* § 17 (*HA* s. 13; *USC* 11: 1437).

[5] *Executive Order No. 9070* 1942 § 3 (*NA* s. 90; *USC*, 1946 ed., s. 5711).

[6] *Reorganization Plan No. 3* 1947 § 2. (*USC*, 1946 ed., suppl. I, s. 21).

[7] *Ib.*

kerna öppnades i oktober 1932,[1] År 1946 sammanslogos två av bankerna till en, så att antalet minskades till 11.[2]

För varje bank utgöres styrelsen av tolv ledamöter, av vilka fyra utses av HLBB och åtta väljas av medlemsinstitutionerna.[3] Nämnden har emellertid större inflytande än de nu nämnda siffrorna antyda, ty den kan avlägsna både styrelseledamöter och tjänstemän från deras poster.[4]

Som *FHLB-medlemmar* räknas sådana institutioner som tillskjutit aktiekapital till en FHL-bank.[5]

Antalet medlemmar uppgick vid slutet av år 1933 till 2 080 och kulminerade omkring årsskiftet 1938/39, då det uppgick till 3 951. Vid slutet av år 1946 hade det sjunkit till ca 3 700. Men trots att medlemsantalet sjönk efter 1938, fortsatte summan av medlemmarnas tillgångar att växa. Vid slutet av år 1946 översteg den 10 miljarder dollar och var då mer än dubbelt så stor som år 1938.[6]

Kvantitativt räknat ha spar- och låneföreningarna hela tiden fullständigt dominerat bland medlemmarna — detta främst, om man räknar efter antal medlemmar, men även om man räknar efter medlemmarnas tillgångar.[7] De lära också ha haft stort inflytande på FHLB-lagens utformning och på den politik som förts.[8]

§ 5: 3. *Villkor för medlemskap.* Endast spar- och låneföreningar, sparbanker och försäkringsbolag kunna bli medlemmar av FHLB-systemet.[9]

---

[1] Yttrande 10.1. 1945 av John H. Fahey, Commissioner, Federal Home Loan Bank Administration, *Hearings* s. 1384.

[2] Brev 14.1. 1948 från M. J. Broderick, Information Office, HLBB, till H. Dickson.

[3] *FHLB Act* § 7, ändr. genom *PL 76* 1935 § 3 (*HA* s. 57; *USC* 12: 1427). Se även *Tools* . . . s. 43.

[4] *FHLB Act* § 17 (*HA* s. 14; *USC* 12: 1437).

[5] *FHLB Act* § 2 (*HA* s. 1; *USC* 12: 1422).

[6] *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 4. I tabellen uppgives icke, att årssluten avses, men tab. 3 innehåller bl. a. samma uppgifter för år 1946 som tab. 4, och enligt rubriken till tab. 3 avses den 31 dec.

[7] *Ib.*

[8] »The savings and loan interests took command of this proposal before it became law and molded it to their own purposes. It may be considered a savings and loan organization . . .» Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-30.

[9] *FHLB Act* § 4 (a) (*HA* s. 2; *USC* 12: 1424). De där förekommande beteckningarna »cooperative bank» och »homestead association» avse spar- och låneföreningar i vissa stater.

Ett annat villkor för medlemskap är, att institutionen lämnar villainteckningslån, vilka nämnden räknar som långfristiga lån.[1] För att därvid betraktas som *villainteckning* (»home mortgage») måste en inteckning avse en fastighet med vad vi här kalla en *villa*, dvs. ett bostadshus med högst fyra lägenheter.[2] Det är icke nödvändigt, att låntagaren har äganderätt till fastigheten. Inteckningar i vissa långfristiga hyreskontrakt kunna också godkännas som villainteckningar, men det fordras, att minst 50 år återstå, innan kontraktet löper ut, eller (i annat fall) att hyresgästen skall ha rättighet att få kontraktet förnyat.[3]

Som *långfristigt* (»long-term») räknar nämnden ett lån, om det skall amorteras genom periodiska betalningar på en tid av sex år eller mer.[4]

Det aktiekapital, som en medlem måste teckna i FHL-banken, kan icke understiga vare sig 1) 1 % av utestående inteckningslån eller 2) en tolftedel av den kredit, som medlemmen erhållit i banken eller 3) 500 dollar.[5]

§ 5: 4. *Anskaffning av medel.* I föregående stycke nämndes, att medlemmarna i en FHL-bank måste teckna aktier i banken. Lagen tillåter också den federala regeringen att skjuta till aktiekapital upp till 125 milj. dollar.[6] Ungefär detta belopp hade tecknats redan i oktober 1932, då de tolv bankerna öppnades.[7] Vid slutet av år 1945 stod detta belopp kvar så gott som oförändrat, och samtidigt uppgick det av medlemmar tecknade aktiekapitalet till 74 milj. dollar.[8]

Till största delen erhålla FHL-bankerna sina medel genom att HLBB ger ut skuldförbindelser, för vilka FHL-bankerna äro soli-

---

[1] ». . . makes such home mortgage loans as, in the judgment of the board, are long-term loans . . .» *Ib.*

[2] *FHLB Act* § 2 (6) (*USC* 12: 1422). Ursprungligen fick antalet lägenheter icke överstiga tre (*HA* s. 1), men genom *PL 76* 1935 § 1 (*HA* s. 57) ökades antalet till fyra.

[3] *FHLB Act* § 2 (6) (*HA* s. 1), ändr. genom *PL 479* 1934 § 507 (*HA* s. 55; *USC* 12: 1422).

[4] *Tools* . . . s. 44, not 44.

[5] *FHLB Act* § 6 (c) (*HA* s. 3) och § 10 (c) (*HA* s. 8), ändrad genom *PL 479* 1934 § 509 (*HA* s. 55; *USC* 12: 1426).

[6] *FHLB Act* § 6 (f) (*HA* s. 4; *USC*: 12 1426).

[7] Brev 14.1. 1948 från M. J. Broderick, bilaga s. 4.

[8] NHA, *4th Annual Report*, s. 99.

dariskt ansvariga.[1] Vid slutet av år 1943 hade sådana skuldförbindelser utgivits till ett belopp av nära 500 milj. dollar.[2] Fram till år 1941 voro de i viss utsträckning befriade från beskattning, men skattebefrielsen gällde icke arv- och gåvoskatter och icke heller s. k. »surtaxes».[3] Eftersom den federala inkomstskatten huvudsakligen utgöres av »surtax»[4], hade skattebefrielsen relativt liten betydelse.

På hösten 1940 övergick HLBB i stort sett från lån med en löptid om 1 år eller mer till kortare lån. Den effektiva räntefoten för 1-åriga lån hade då sjunkit från 1,50 % (våren 1937) till 0,45 %, men ett 5-månaders lån, som upptogs samtidigt (1940), var ännu billigare: 0,20 %. Ungefär ett år senare, sedan USA hade inträtt i kriget, hade räntan stigit till 0,50 % för ett 2-månaders lån.[5] Senare steg den ännu mer och uppgick år 1946 till 1,00 och 1,10 % för lån på omkring 2 månader.[6]

FHL-bankerna kunna skaffa medel till sin utlåning även genom att låna av varandra.[7] Vid slutet av år 1943 hade detta slags transaktioner sammanlagt uppgått till 125 milj. dollar.[8]

§ 5: 5. *Medlens användning.* FHL-bankernas medel användas

---

[1] *FHLB Act* § 11 (b), ändr. genom *PL 479* 1934 § 503 (*HA* s. 52 f.; *USC* 12: 1431). — Enligt § 11 (a) (*HA* s. 52) kunna också bankerna själva ge ut skuldförbindelser, men denna rättighet har icke utnyttjats. *Tools* . . . s. 47, not 50. Jfr brev 14.1. 1948 från M. J. Broderick, bilaga s. 5.

[2] *Tools* . . . s. 47, not 50.

[3] *FHLB Act* § 13 (*HA* s. 12; *USC* 12: 1433), ändr. genom *PL 76* 1935 § 8 (*HA* s. 59), genom *PL 7* 1941 § 4 o. § 5 samt genom *PL 509* 1942 § 6 (*USC* 31: 742 a).

[4] Se bil. M.

[5] Avskaffandet av skattebefrielser kan möjligen i någon mån ha bidragit till räntestegringen år 1941, men med tanke på att befrielserna icke hade gällt »surtaxes», torde effekten ha varit ringa eller ingen. Brev 14.1. 1948 från M. J. Broderick, bilaga s. 7.

[6] Uppgifterna i detta stycke äro hämtade från en tabell benämnd »Statistical Record of Consolidated Federal Home Loan Bank Debentures, May 5, 1937—October 15, 1946» jämte komplettering avseende lån av 15.10. 46 och 16.12. 46, allt erhållet 5.6. 1947 från E. E. Reardon, Deputy Comptroller, FHLB Administration. (Skuldförbindelserna till de två sistnämnda lånen äro icke »debentures» utan »bonds» resp. »notes».)

[7] *FHLB Act* § 11 (e), ändr. genom *PL 479* 1934 § 503 (*HA* s. 53; *USC* 12: 1431).

[8] *Tools* . . . s. 47, not 51.

huvudsakligen till kreditgivning åt medlemmarna.[1] Man skiljer därvid mellan kortfristiga och långfristiga krediter.

Kortfristiga krediter med löptider om högst ett år få i begränsad utsträckning lämnas utan särskild säkerhet.[2] Kvantitativt spela emellertid sådana krediter en underordnad roll. Sålunda utgjorde de vid slutet av år 1946 blott drygt en femtedel av FHL-bankernas hela kreditgivning.[3]

Långfristiga krediter få endast lämnas mot särskilda säkerheter. Dessa kunna utgöras av federala skuldförbindelser, av andra skuldförbindelser, som äro garanterade av den federala regeringen, och av villainteckningar. Om en villainteckning är försäkrad av FHA[4], får krediten uppgå till 90 % av inteckningslånets icke betalda del. Om en inteckning icke är försäkrad på detta sätt, får krediten icke överstiga vare sig 65 % av lånets icke betalda del eller 60 % av fastighetsvärdet. (I vissa fall är gränsen lägre.)[5] Bland andra begränsningar kan nämnas, att en inteckning icke godkännes som säkerhet, om lånet överstiger 20 000 dollar eller om dess återstående löptid överstiger 25 (ursprungligen 15) år.[6]

En begränsning, som däremot lyser med sin frånvaro, är en begränsning av den ränta, med vilken inteckningslånet får löpa. HLBB och FHL-bankerna kunna nämligen icke reglera de räntor, som medlemsinstitutionerna kräva ut av låntagarna (fastighetsägarna). I följande moment skola vi finna, att dessa räntor där-

[1] Krediter få också lämnas till andra än medlemmar. *FHLB Act* § 10 b, tillkommen genom *PL 76*, 1935 § 7 (*HA* s. 59; *USC* 12: 1430 b). Men man har icke i någon större utsträckning begagnat sig av denna rättighet. *Tools* . . . s. 48, not 55. Se äv. brev 14.1. 1948 från M. J. Broderick, bilaga s. 8.

[2] »Short term unsecured advances may be made for periods not exceeding one year where the creditor liabilities of the member institution seeking the advance (exclusive of advances from the Federal Home Loan Bank itself) do not exceed 5 % of net assets.» *Tools* . . . s. 45. Vad som därvid menas med »creditor liabilities» och »net assets» definieras i *Rules and Regulations for FHLBS* § 1.4 resp. § 1.11. Brev 14.1 1948 från M. J. Broderick, bilaga s. 10. De ifrågavarande »Rules and Regulations» äro publicerade i *Code of Federal Regulations*, vol. 24, kap. I. Brev 18.3. 1948 från M. J. Broderick till H. Dickson.

[3] 63 milj. dollar av 293. *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 1.

[4] Enligt kap. II eller VI i *NH Act*. Se nedan, § 7.

[5] *Tools* . . . s. 45. *FHLB Act* § 10 (a) (*USC* 12: 1430). Till en början voro gränserna 60 % och 40 % i stället för resp. 65 % resp. 60 %. *FHLB Act* § 10 (a) (*HA* s. 8). Ändringen skedde genom *PL 479* 1934 § 10 (*HA* s. 52)

[6] *FHLB Act* § 10 (b) (*HA* s. 8), först ändrad genom *PL 178* 1934 § 10 (*HA* s. 32). Genom *PL 76* 1935 § 6 (*HA* s. 58 f.) höjdes den tillåtna återstående löptiden från 15 till 20 år. Genom *PL 311* 1947 (*USC* 12: 1430) höjdes den till 25 år.

för ha kunnat hållas på en nivå, som är synnerligen hög icke blott efter svenska förhållanden utan även — och framför allt — i jämförelse med de räntor, som medlemmarna betala på krediter som de erhålla från FHL-bankerna.

§ 5: 6. *Räntesatser.* De räntor, som FHL-bankerna taga för krediter, som de lämna sina medlemmar, skola ligga inom vissa gränser, som godkänts av HLBB.[1] *Tab. 36* visar, hur räntesatserna ha förändrats och hur de varierat från bank till bank. År 1933 varierade de från 4% till 5%. Senare sänktes de, och den 1 april 1940 varierade de från 1,5% till 3%. Beträffande 1940-talet visar tabellen icke någon ökning i räntesatserna motsvarande den ökning i räntesatserna för de av HLBB utgivna skuldförbindelserna, som omnämndes i § 5: 4. Sålunda varierade de den 1 april 1946 fortfarande från 1,5 till 3%, och ett år senare tog ingen FHL-bank mer än 2,5% ränta.

För jämförelse med de räntesatser, som enligt tab. 36 ha gällt för de krediter, som FHLB-medlemmarna fått från FHL-bankerna, kunna vi upprepa de i § 4: 4 anförda genomsnittliga räntesatserna för medlemmars[2] utestående lån:

1942	1943	1944	1945
5,77%	5,58%	5,48%	5,26%

En jämförelse med tab. 36 visar, att marginalen var mycket stor mellan dessa räntesatser och dem för medlemmarnas krediter i FHL-bankerna. De sistnämnda räntesatserna varierade nämligen från 1,5 till 3% under vart och ett av åren 1942—1945. Nu är det visserligen sant, att denna jämförelse icke är alldeles korrekt, eftersom siffrorna i tab. 36 avse nya krediter i st. f. samtliga utestående krediter. Men t. o. m. om vi gå tillbaka ända till år 1936 på tabellen, finna vi inga räntesatser om över 4%. Sannolikt har marginalen i genomsnitt legat mellan 2 och 3%.

Orsakerna till denna stora marginal kunna delvis ligga i en viss konkurrensbegränsning. Fastighetslåneräntorna i USA lära vara starkt traditionsbundna, och Abrams beklagar sig över att på

[1] *Tools* ... s. 48.

[2] Endast spar- och låneföreningar äro medräknade, men på grund av dessas dominerande ställning bland medlemmarna kan denna begränsning ej inverka mycket på medeltalen.

Tabell 36. Räntesatser för nya krediter, som FHLB-
Den 1 april vart och

Den 1 april år	F H L -					
	Boston	New York	Pittsburgh	Winston Salem	Cincinnati	Indianapolis
1933	4,0	4,5 —5,5	5,0	5,0	5,0	5,0
1934	4,0	4,0 —5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
1935	3,5	4,0	4,0	4,0	3,5	4,0—5,0
1936	3,0	3,25—3,75	3,5	3,5	3,0	3,0—3,5
1937	3,0—4,0	3,0 —3,75	3,5	3,5	3,0	3,0
1938	3,0—4,0	3,0 —3,75	3,5	3,5	3,0—3,25	3,0—3,5
1939	2,5—4,0	2,5 —3,0	3,25	3,5	3,0	3,0—3,5
1940	2,5—3,0	1,5 —2,5	3,0	3,0	2,5	3,0
1941	1,5—2,5	1,5 —2,5	3,0	3,0	2,5	2,5—3,0
1942	1,5—2,5	1,5 —2,5	3,0	3,0	2,5	2,5—3,0
1943	1,5—2,5	1,5 —2,5	1,5—3,0	3,0	2,5	2,0—2,5
1944	1,5—2,5	1,5 —2,5	1,5—3,0	2,0	1,5—2,0	1,5—2,5
1945	1,5—2,5	2,5	1,5—3,0	2,0	1,5—2,0	1,5—2,0
1946	1,5—2,5	1,5 —2,5	2,0—2,5	2,0	1,5—2,0	1,5—2,0
1947	1,5—2,5	1,5 —2,5	2,0—2,5	2,0	1,5—2,0	2,0—2,5

Källor. 14 st. tabeller erhållna 5.6. 1947 av E. E. Reardon, Deputy Comptroller, FHLBB.

För åren 1933—1946 finnes för var och en av bankerna en tabell benämnd »Federal Home Loan Bank of . . . — Interest Rates Charged on Advances to Members Listed in Chronological Order». Varje tabell är uppställd i tre kolumner rubricerade »Effective Date», »Rate» och »Remarks». För att klargöra den princip, efter vilken räntesatserna för den 1 april ett visst år ha bestämts, kunna vi välja följande exempel avseende Boston:

Effective Date	*Rate*	*Remarks*
February 24, 1939	2 1/2 %	Short term advances
	3—4 %	Long term loans to be written at 3 % per annum for a period of two years with right to increase the rate to not more than 4 % for 8 years thereafter

detta speciella område konkurrens har kommit att anses omoralisk.[1] På större orter, där konkurrensen i allmänhet lär vara starkare (eller mindre svag) än på mindre orter, har räntan varit lägre än de här angivna genomsnitten.[2]

[1] ». . . strangely enough, bidding in this branch of the money market is considered unethical». Abrams s. 228.

[2] Det följande gäller år 1942: »Studies indicate almost complete correlation between average interest rate and average asset size of member associations. From an average

ıedlemmar kunnat erhålla av sina FHL-banker.
:t av åren 1933—1947.

anken i:							Alla banker
Chicago	Des Moines	Little Rock	Topeka	Portland	Los Angeles	San Francisco	
5,0	5,0	5,0	4,75	5,0	5,0		4,0—5,0
5,0	5,0	5,0	4,75	5,0	5,0		4,0—5,0
3,5	4,0 —4,5	4,0	4,0	4,0—4,5	3,5		3,5—5,0
3,0 —3,5	3,5	3,0	3,0	3,5	3,0		3,0—3,75
3,0 —3,5	3,0 —3,5	3,0	3,0	3,5	3,0		3,0—4,0
3,25—3,5	3,25—3,5	3,0	3,0	3,5	3,0		3,0—4,0
3,25—3,5	3,0	3,0	3,0	3,5	3,0		2,5—4,0
3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0		1,5—3,0
1,5 —3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0		1,5—3,0
1,5 —3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5 —3,0		1,5—3,0
1,5 —3,0	2,5 —3,0	2,5	3,0	2,0—3,0	2,25—2,5		1,5—3,0
1,5 —3,0	2,0 —2,5	2,0	2,5	1,5—3,0	1,5 —2,5		1,5—3,0
1,5 —3,0	1,5 —2,5	2,0	1,5—2,5	1,5—3,0	1,5 —2,5		1,5—3,0
1,5 —2,5	2,0 —2,5	2,0	1,5—2,5			1,5—3,0	1,5—3,0
2,0 —2,5	2,0	2,0	2,0—2,5			1,5—2,0	1,5—2,5

Effective Date	*Rate*	*Remarks*
November 13, 1939	3 %	Long term notes will carry no clause authorizing a rate in excess of 3 %
	2 1/2 %	Short term advances

Eftersom den 24 febr. 1939 är den på tabellen upptagna dag, som närmast föregår den 1 april 1939, har räntesatserna för sistnämnda dag satts till 2,5—4,0 %.

För den 1 april 1947 finnes en tabell avseende alla de då existerande 11 bankerna och benämnd »Interest Rates Charged Member Institutions on New Advances — April 1, 1947». Den är uppställd i tre kolumner rubricerade »Bank», »Rate in Effect» och »Type of Advance». Från denna tabell äro våra uppgifter för 1947 hämtade.

Uppgifterna i kolumnen »Alla banker» utgöras av den lägsta och den högsta räntesatsen för resp. år i övriga kolumner.

En annan omständighet, som kan bidraga till förklaringen av den stora räntemarginalen mellan medlemmarnas inlåning från FHL-bankerna och deras utlåning till fastighetsägare, är att en

---

rate of 5.49 % for associations of $ 10,000,000 or over, there is a persistent increase to 6.51 % for those associations with less than $ 50,000. This is probably due in large part to the fact that the larger associations tend to be located in metropolitan areas where the loan competition is naturally greater and where money rates tend to be lower. *Tools* ... s. 54.

medlem icke kan utvidga sin utlåning obegränsat med hjälp av kredit i sin FHL-bank.[1] En del av medlen för utlåningen måste anskaffas på annat sätt, och i själva verket täcka krediterna från FHL-bankerna blott en bråkdel av det hela.[2] Om därvid den marginella inlåningsräntan är avsevärt högre än räntan till FHL-bankerna, är det förklarligt om också utlåningsräntorna bli avsevärt högre.

§ 6. Home Owners' Loan Corporation (HOLC)

Under månaderna närmast efter antagandet av *FHLB Act* (i juni 1932) förvärrades krisen på fastighetsmarknaden, och de exekutiva försäljningarna av bostadsfastigheter lära ha uppgått till närmare 1 000 per dag.[3] För att i denna situation skydda villaägare och kreditinstitut beslöt man, att förbundsstaten skulle övertaga lån med inteckningar i villafastigheter (dvs. bostadsfastigheter med byggnader om högst fyra lägenheter), som ej på annat sätt kunde undgå att bli försålda exekutivt.[4]

För detta ändamål antogs *Home Owners' Loan Act of 1933*[5], som stadgar om bildandet av Home Owners' Loan Corporation (HOLC). Övertagandet av lån pågick till juni 1936. Då hade HOLC beviljat lån om sammanlagt 3 093 milj. dollar till 1 017 821 villaägare.[6] Ej mindre än 18 % av alla villafastigheter hade då blivit belånade av HOLC.[7] Sedan dess har verksamheten huvudsakligen avsett likvidation, och nya lån ha endast givits för nödvändiga reparationer m. m. på fastigheter som belånats av HOLC.[8] Vid slutet av år 1947 var HOLC praktiskt taget slutlikviderat, och detta utan nettoförlust.[9] Den tillämpade räntesatsen (till en

[1] Enligt *Tools* ... s. 49 får krediten icke överstiga 50 % av medlemmens »net assets».

[2] Vid slutet av år 1946 uppgingo FHL-bankernas utestående krediter till 293 milj. dollar. Samtidigt uppgingo medlemmarnas totala tillgångar till 10 049 milj. dollar. *FHLB Review*, Stat. Suppl. 1947, tab. 1 resp. 2.

[3] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-34 f.

[4] *Tools* ... s. 16.

[5] *PL 43* 1933 (*HA* s. 20; *USC* 12: 1461—68).

[6] *Tools* ... s. 25.

[7] *Ib.* s. 16.

[8] *Ib.* s. 25.

[9] Samtal 19.11. 1947 med R. U. Ratcliff.

början 5 %, från september 1939 4,5 %[1]) var alltså tillräcklig att täcka både de förluster, som givetvis uppkommo på många lån, och kostnaderna i övrigt.

Eftersom HOLC icke direkt har bidragit till finansieringen av nya bostäder, skall dess verksamhet icke här beskrivas närmare.

§ 7. Försäkring i Federal Housing Administration (FHA)

§ 7: 1. *FHA:s tillkomst.* I de två föregående paragraferna har beskrivits, huru FHLB-systemet bildades år 1932 och huru under trycket av den förvärrade fastighetskrisen HOLC inrättades året därpå. Dessa båda medel ansågos emellertid otillräckliga för att återuppliva bostadsbyggandet och rationalisera bostadskreditmarknaden, och i juni 1934 beslöt man att införa ett system för försäkring av inteckningar i bostadsfastigheter.[2] Detta skedde genom antagandet av den i § 4: 3 ovan nämnda *National Housing Act*, där det bl. a. stadgas om inrättandet av Federal Housing Administration (FHA). Ändamålet antydes av följande citat, som är hämtat ur FHA:s första årsberättelse:

> A system of mutual mortgage insurance is provided as a means ... to assure the release of credit required for the impending revival in home-building activity ... Mortgages, in order to be eligible for insurance, must conform to certain conditions set forth in the Act and in regulations prescribed by the Administrator. These conditions aim to develop practices that protect the borrower against excessive charges, and in operation will discourage the assumption of obligations above the borrower's reasonable capacity to pay. They provide for complete retirement of the mortgage by means of small amortization payments at frequent intervals.
>
> The resulting pooling of risks is designed to assure lower charges to borrowers as a group, ... and provide a more stable and secure source of home mortgage credit, especially for loans up to a higher percentage of the appraised value than those now commonly available from institutions lending on first mortgages.[3]

Redan i augusti 1934 voro både FHA:s centrala kontor i Washington och s. k. »field offices» i alla stater organiserade.[4]

---

[1] *HSH* s. 140.

[2] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-39 f.

[3] FHA, *1st Annual Report*, s. 4.

[4] *Ib.* s. 1.

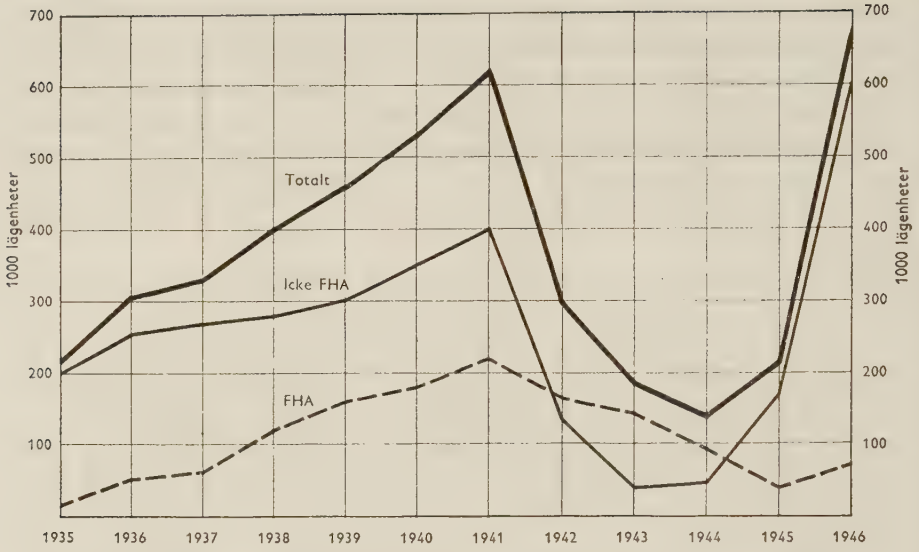


Fig. 21. Privat bostadsproduktion (räknad i lägenheter) i USA utom dess jordbruk, åren 1935—1946, med fördelning på fastigheter med inteckningsförsäkring i FHA och fastigheter utan sådan försäkring.

Källor. Hela den privata produktionen: bil. C, tab. I, kol. B. Lägenheter med FHA-försäkring: tab. 37, kol. F. Privata lägenheter utan FHA-försäkring: hela den privata produktionen minus lägenheter med FHA-försäkring.

§ 7: 2. *Nya lägenheter finansierade med FHA-försäkrade lån.* Den grova heldragna linjen på *fig. 21* visar den privata bostadsproduktionens utveckling 1935—1946. Den streckade linjen visar, i vilken utsträckning denna produktion skett med FHA:s medverkan vid finansieringen. Den tunna heldragna linjen anger den del av den privata produktionen, som skett utan sådan medverkan från FHA. Man finner, att produktionen kulminerade år 1941 och att detta gäller både produktionen med FHA-försäkring och produktionen utan sådan försäkring.

Produktionen med FHA-försäkring visas i siffror i *tab. 37*, kol. F. I samma tabell är denna produktion också uttryckt i procent av hela bostadsproduktionen i USA utom dess jordbruk (kol. G) och i procent av hela den privata bostadsproduktionen i USA utom dess jordbruk (kol. H). År 1941, då det absoluta antalet kulminerade, utgjorde den FHA-försäkrade produktionen 36 % av hela den privata produktionen och 31 % av hela produktionen (inkl. offentlig produktion). På grund av en kraftig nedgång i den

Tabell 37. Produktion av bostäder med inteckningar försäkrade i FHA, med fördelning efter kapitel och paragraf i National Housing Act, åren 1935—1946.

Tusental lägenheter.

År	A	B	C	D	E	F	G	H
	Kap. I	Kap. II		Kap. VI		Totalt		
	§ 2 Villa-fastig-heter	§ 203 Villa-fastig-heter	§ 207 Hyres-fastig-heter	§ 603 Villa-fastig-heter	§ 608 Hyres-fastig-heter	Antal	I % av	
							hela bostadsprod. utom jordbruk	den privata bostadsprod. utom jordbruk
1935	—	13	1	—	—	14	6	6
1936	—	49	1	—	—	49	15	16
1937	—	57	3	—	—	60	18	18
1938	6	101	12	—	—	119	29	30
1939	11	134	13	—	—	158	31	34
1940	10	166	3	—	—	180	30	34
1941	9	180	3	28	—	220	31	36
1942	4	42	1	115	4	166	33	55
1943	0	0	0	125	20	146	42	80
1944	—	0	—	83	10	93	55	67
1945	—	17	0	22	2	41	18	20
1946	—	44	0	23	2	69	9	10
1935—46	*40*	*804*	*38*	*396*	*38*	*1 316*		

Källor. Kol. A—F, 1935—1945: NHA, *4th Annual Report*, s. 113.

Kol. A—F, 1946: Samtal 20.5. 1947 med Allan Thornton, Assistant Director, Division of Research and Statistics, FHA.

Kol. G och H äro kol. F i % av kol. A resp. kol. B i tab. I i bil. C.

Summor och procenttal äro beräknade efter oavrundade tal.

icke FHA-försäkrade produktionen tilltog sedan den FHA-försäkrade produktionens procentuella andel och uppnådde 80 % av den privata produktionen år 1943 och 55 % av hela produktionen år 1944. Därefter sjönk den FHA-försäkrade produktionen procentuellt, och år 1946 utgjorde den blott 10 % av den privata produktionen och 9 % av hela produktionen, vilket innebär, att den procentuella andelen detta år var mindre än något tidigare år efter 1935. Nedgången sammanhänger bl. a. med att lån garanterade av Veterans' Administration (se § 8) delvis trängde ut de FHA-försäkrade egnahemslånen.

I de tidigare kolumnerna i tab. 37 (kol. A—E) visas den FHA-försäkrade produktionens fördelning på de olika kapitel (»titles») och paragrafer (»sections») i *National Housing Act*, enligt vilka inteckningarna försäkrats. Dessa kapitel och paragrafer skola behandlas i det följande. Kreditförsäkringen enligt kap. I behandlas i § 7: 3. Återstoden av paragrafen ägnas åt försäkringarna enligt kap. II och VI.

§ 7: 3. *Kreditförsäkring enligt kap. I.* Det första kapitlet i *National Housing Act* är benämnt »Housing Renovation and Modernization». Det avser sålunda huvudsakligen förbättringar av äldre bostäder. Sedan februari 1938 innehåller den dock även bestämmelser om försäkring av krediter för vissa nybyggnader (s. k. »Class 3 loans» enligt § 2).

Karakteristiskt för försäkringar enligt kap. I (i motsats till kap. II och VI) är, att en försäkring icke avser ett individuellt lån utan är en kollektiv försäkring av alla de lån av en viss typ, som en institution lämnat och fått försäkrade. I den mån förlusterna skulle överstiga 10 % av de försäkrade lånens sammanlagda belopp, får långivaren ingen ersättning.[1]

För att godkännas för försäkring fick ett nybyggnadslån från början icke överstiga 2 500 dollar.[2] I maj 1942 höjdes gränsen till 3 000 dollar[3], och i augusti 1948 höjdes den till 4 500 dollar.[4] På grund av denna lågt satta gräns ha endast 1-familjshus tillkommit med lån försäkrade enligt kap. I.[5]

I övrigt gällde bl. a. följande i april 1947. Ägarens egen insats måste uppgå till minst 5 % av fastighetsvärdet. Lånet måste vara slutamorterat inom 20 år och 5 månader. Räntan fick ej överstiga 4,5 % plus en försäkringsavgift om 0,5 % (den sistnämnda beräknad på lånets ursprungliga belopp).[6]

Då det gällt finansiering av nybyggnader har FHA i allmänhet uppmuntrat försäkring enligt kap. II snarare än försäkring enligt

[1] Ursprungligen var gränsen 20 % (*NA* s. 39), men genom *PL 486* 1936 (*NA* s. 57; *USC* 12: 1703) sänktes den till 10 %. Enligt Ratcliff (*Urban Land Economics* s. IX-40) skedde detta, sedan man inom FHA blivit övertygad om att förlusterna icke skulle komma att överstiga 5 %.

[2] *PL 424* 1938 § 2 (*NA* s. 60).

[3] *PL 559* 1942 § 13 (*NA* s. 88 f.).

[4] *PL 901* 1948 § 101 (s).

[5] Samtal 19.11. 1947 med R. U. Ratcliff.

[6] *FHA Home Loan Insurance* (FHA, Wash. 1947) s. 2.

kap. I[1], och under en period (1 juli 1944—28 mars 1946) godkände man överhuvud taget inga nybyggnadslån till försäkring enligt kap. I.[2] Resultatet har blivit, att (såsom framgår av kol. A i tab. 37) inga nya bostäder med lån försäkrade enligt kap. I tillkommo under åren 1944—1946.

Eftersom kap. I haft en relativt liten betydelse för tillkomsten av nya bostäder, skall verksamheten enligt detta kapitel icke här behandlas närmare.[3]

§ 7: 4. *Olika slags inteckningsförsäkringar.* Det andra och det sjätte kapitlet av *National Housing Act* stadga om i det närmaste fullständiga försäkringar mot förluster på inteckningslån. Kap. II var med i den ursprungliga lagen av juni 1934. Kap. VI fogades till lagen i mars 1941. Från början var kap. VI endast avsedd att främja bostadsproduktionen på orter med krigsindustrier[4], och i oktober 1945 upphörde FHA att bevilja försäkringar enligt detta kapitel.[5] Men genom antagandet av *Veterans' Emergency Housing Act of 1946* i maj 1946 upphävdes den nämnda begränsningen i kapitlets tillämpningsområde, och kap. VI blev ett medel att bekämpa bostadsbristen i allmänhet och bristen på bostäder åt andra världskrigets veteraner i synnerhet.[6] I april 1948 upphörde kap. VI att gälla[7], men den återupplivades delvis i augusti samma år.[8]

Gemensamt för § 203 i kap. II[9] och § 603 i kap. VI[10] är, att båda endast avse försäkring av s. k. villainteckningar (»home mortgages»), dvs. inteckningar i 1- till 4-familjsfastigheter.

År 1948 fogades § 611 till kap. VI. Denna paragraf avser för-

[1] *Tools* ... s. 80.

[2] Brev 3.5. 1948 från Allan F. Thornton, Assistant Director, Division of Research and Statistics, FHA, till H. Dickson, bilaga s. 31.

[3] För en närmare redogörelse hänvisas till *Tools* ... s. 77—84.

[4] Ett villkor för försäkring var, att fastigheten var belägen inom ett område, där »an acute shortage of housing exists or impends which would impede national-defense activities». *PL 24* 1941 (*NA* s. 79).

[5] Enligt samtal 20.5. 1947 med A. F. Thornton kunde man under tiden från oktober 1945 till den 22 maj 1946 icke få försäkringar enligt § 603. Förmodligen gällde det samma om den andra sortens försäkringar enligt kap. VI (§ 608).

[6] *PL 388* 1946 § 10 (*NA* s. 94).

[7] *Journal of Housing*, April 1948, s. 93.

[8] *PL 901* 1948 § 101.

[9] *USC* 12: 1709.

[10] *USC* 12: 1738.

säkring av lån för produktion i stor skala av 1-familjshus, företrädesvis till veteraner. Ett projekt måste omfatta minst 25 sådana hus, och produktionen skall ske enligt moderna kostnadsbesparande metoder.[1]

§ 207 i kap. II var ursprungligen rubricerad »Low-cost Housing Insurance»[2], men i själva verket har den aldrig uteslutande använts till bostäder av särskilt billiga typer[3], och i februari 1938 ändrades rubriken till »Rental Housing Insurance».[4] Den avser sålunda hyresbostäder. Detsamma gäller om § 210, som emellertid blott var i kraft en kort tid[5], och om § 608, som fogades till kap. VI i maj 1942.[6] Enligt dessa paragrafer kunna inteckningar i hyresfastigheter försäkras oberoende av om husen innehålla 1 till 4 lägenheter eller mer än 4 lägenheter.[7]

§ 7: 5. ***Långivarens försäkringsskydd.*** Vid inteckningsförsäkring är långivaren fullständigt försäkrad mot kapitalförluster på lånen och även mot förluster genom fastighetsskatter, som han kan bli nödsakad att erlägga på grund av förvärvandet av den intecknade fastigheten. I fråga om ränteförluster och även i fråga om vissa omkostnader, som uppstå i samband med att fastigheten förvärvas och överlåtes på FHA, är försäkringen däremot villkorlig: ersättning för sådana förluster lämnas blott i den mån FHA får ett överskott, sedan fastigheten har realiserats och försäkringstagaren blivit ersatt för kapitalförlusten och de eventuella skatterna.[8]

---

[1] *PL 901* 1948 § 101 (f).

[2] *PL 479* 1934 (*NA* s. 44).

[3] Samtal 19.11. 1947 med R. U. Ratcliff.

[4] *PL 242* 1938 (*NA* s. 66).

[5] Den tillkom genom *PL 242* 1938 (*NA* s. 71 f.) och upphävdes genom *PL 111* 1939 § 13 (*NA* s. 77).

[6] *PL 559* 1942 § 11 (*NA* s. 87).

[7] Samtal 20.5. 1947 med A. F. Thornton.

[8] Beträffande närmare detaljer se Harald Dickson, »Offentlig garanti av bostadskrediter i USA», *Ekonomisk Revy* 1949, s. 25 f. Lagbestämmelserna äro givna i följande paragrafer av *NH Act:*

§ 204 (*NA* s. 7—10; *USC* 12: 1710; ändr. bl. a. gm *PL 901* 1948 § 101 (l)

§ 207 (g)—(j) (*NA* s. 13 f.; *USC* 12: 1713; ändr. bl. a. gm *PL 901* 1948 § 101 (o)

§ 604 (*NA* s. 33—35; *USC* 12: 1739)

§ 608 (c)—(e) (*NA* s. 37 f.; *USC* 12: 1743)

För kompletterande regler, bl. a. beträffande räntan på de obligationer, som utgöra den huvudsakliga ersättningen vid förlust, se *Administrative Rules and Regulations under Section 203 of the National Housing Act* (FHA, 1946) s. 9, do för *Section 207* (1945) s. 22—24, do för *Section 603* (1946) s. 15, do för *Section 608* (1946) s. 29.

§ 7: 6. *Försäkringsvillkor avseende den belånade fastigheten.* För att en inteckning skall godkännas för försäkring enligt kap. II eller VI måste den belånade fastigheten uppfylla vissa tekniska krav, föreskrivna av FHA.[1] Dessa krav anses ha haft en gynnsam inverkan på standarden, icke blott för de bostäder som byggts med FHA-försäkring utan också, indirekt, för sådana som tillkommit utan FHA:s medverkan.[2] Ursprungligen voro standardkraven mindre stränga för försäkring enligt kap. VI (bostäder för krigsindustriens arbetare) än för försäkring enligt kap. II, men efter tillkomsten av *Veterans' Emergency Housing Act* i maj 1946 skärptes kraven för försäkring enligt kap. VI. Anledningen därtill var, att behovet att skaffa bostäder åt arbetare i nya krigsindustrier hade upphört och att man nu ville få fram mer permanenta och högklassiga efterkrigsbostäder.[3]

Försäkringsverksamheten enligt kap. II är avsedd att bära sig ekonomiskt. Ett villkor för försäkring är därför, att FHA anser företaget vara ekonomiskt sunt (»economically sound»).[4] Kraven enligt kap. VI äro mindre stränga: Kravet att företaget skulle vara »ekonomiskt sunt» byttes år 1942 ut mot det mindre stränga kravet, att det skulle vara en acceptabel risk med hänsyn till nödläget, dvs. med hänsyn till att det på orten i fråga rådde en bostadsbrist, som, om den icke bleve avhjälpt, skulle inverka menligt på landets försvar.[5] I maj 1946 byttes ordet »nödläget» ut mot ordet »bostadsbristen».[6] Från social synpunkt har kritik riktats mot verksamheten enligt § 603 i kap. VI, som gått ut på att uppmuntra krigsindustriens arbetare och veteranerna att skaffa sig egnahem

---

[1] Bestämmelserna för flerfamiljshus äro givna i *Minimum Properly Requirements For Properties of Three or More Living Units*, revised October 1946. Brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 8. Bestämmelserna för 1- och 2-familjshus äro givna i *Minimum Construction Requirements for New Dwellings*, olika för olika områden — detta enligt Dean s. 193.

[2] Dean s. 130.

[3] *Portfolio* (FHA), vol. X, nr 4, s. 4.

[4] *NH Act* § 203 (c) och § 207 (c) (*NA* s. 7, 13; *USC* 12: 1709, 1713).

[5] *NH Act* § 603 (c) (*NA* s. 32 f.; *USC* 12: 1738), tillkommen genom *PL 24* 1941 (*NA* s. 80), ändrad genom *PL 559* 1942 § 4 (*NA* s. 86). Den »emergency referred to in this section», som nämnes i ändringen, är tydligen »that an acute shortage of housing exists or impends which would impede national-defense activities», något som enligt § 603 (a) (*NA* s. 79) var ett villkor för försäkring enligt kap. VI.

[6] *PL 388* 1946 § 10 (d) (*NA* s. 95).

även i fall, där vederbörandes ekonomiska bärkraft varit tvivelaktig.[1]

Ett villkor för försäkring av inteckning i hyresfastighet enligt § 207 eller § 608 är, att fastighetsägaren underkastar sig en begränsning av hyrorna.[2] Vid försäkring enligt § 207 äro utdelningarna begränsade till »regular dividends» om högst 6 % av det egna kapitalet plus »extra dividends», som högst få uppgå till hälften av det belopp, varmed vinsten överstiger »regular dividends».[3] Vid försäkring enligt § 608 äro utdelningarna icke begränsade på detta sätt. I stället har man begränsat en s. k. »net return», som efter allt att döma är beräknad utan avdrag av kapitalkostnader, till 6,5 % av fastighetens produktionskostnad.[4]

§ 7: 7. *Belåningsgränser.* Vid en jämförelse med Sverige är det av intresse att konstatera, att FHA:s inteckningsförsäkringar endast få avse bottenінteckningar.[5] Det är sålunda icke nog, att en inteckning i sin helhet ligger under en viss gräns på prioritetsskalan; den kan ändå icke försäkras, om någon annan inteckning med bättre förmånsrätt finnes. En fastighetsägare, som önskar erhålla tertiärkredit med hjälp av inteckningsförsäkring i FHA, tvingas alltså att samla primär-, sekundär- och tertiärkrediten till ett enda kreditinstitut och därvid lägga en enda inteckning som säkerhet.

Lånebeloppet begränsas dels i förhållande till fastighetsvärdet eller produktionskostnaden, dels i förhållande till antalet lägenheter eller rumsenheter. Dessa två typer av begränsningar skola behandlas i tur och ordning.

---

[1] »The Federal Housing Administration acquiesces in the encouragement of ownership through posters and advertisements by builders who prominently display the FHA symbol and imply that FHA insurance is a guarantee against loss to the home owner too. During the second World War thousands of homes were sold with the government blessing and encouragement to transient workers who the government knew neither intended nor would be able to remain in the war production areas when war ended.» Abrams s. 37.

[2] *NH Act* § 207 (b) (2) och § 608 (b) (1) (*NA* s. 12 resp. 36; *USC* 12: 1713 resp. 1743).

[3] *Administrative Rules and Regulations under Section 207* s. 8.

[4] Enligt *Rental Housing for Veterans* (NHA & FHA) s. 14 medger FHA »an anticipated net return of 6 ½ % on the investment . . .». Med »investment» menas därvid »the total estimated cost of the property». Brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 11.

[5] *NH Act* §§ 201, 207, 601 (*NA* s. 5, 11, 30; *USC* 12: 1707, 1713, 1736).

För villafastigheter fick lånet enligt § 203 till en början icke överstiga 80 % av värdet enligt FHA:s värdering.[1] År 1938 höjdes gränsen för mindre fastigheter, som uppfyllde följande villkor: 1) ritningarna godkändes av FHA före byggnadens uppförande, och arbetet kontrollerades av FHA[2]; 2) fastigheten skulle begagnas av ägaren; 3) ägarens insats uppgick till minst 10 % av värdet enligt FHA:s värdering. För sådana fastigheter fick inteckningen uppgå till 90 % av fastighetsvärdets »första» 6 000 dollar plus 80 % av den del av fastighetsvärdet, som låg mellan 6 000 och 10 000 dollar.[3]

Vid försäkring av villainteckningar enligt § 603 sattes lånegränsen först (1941) generellt till 90 % av fastighetsvärdet.[4] I maj 1946 satte man i stället 90 % av den nödvändiga produktionskostnaden (»the necessary current cost») som gräns.[5]

På våren 1948 upphörde FHA:s rätt att försäkra enligt § 603. Detta innebar, att man beträffande villabelåningen nödgades hålla sig inom de nyss beskrivna snävare gränser, som gällde enligt § 203. Efter några månader utvidgades emellertid dessa gränser något. Beträffande nybyggda hus fick den försäkrade inteckningen nu gå upp till 90 % av de »första» 7 000 (i st. f. 6 000) dollar plus 80 % av den del av fastighetsvärdet, som låg mellan 7 000 och 11 000 (i st. f. mellan 6 000 och 10 000) dollar.[6] För vissa fall höjdes gränsen ända till 95 % av värdet.[7]

Enligt § 611, som infördes 1948 och avser produktion i stor skala av 1-familjshus, få lånen icke överstiga 80 % av det förhandsberäknade fastighetsvärdet.[8]

Enligt de bestämmelser för försäkring av inteckningar i hyresfastigheter, som år 1938 infördes i § 207, begränsades lånets stor-

---

[1] *NH Act* § 203 (b) (2) (*NA* s. 41).

[2] Detta villkor gäller enligt brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 12.

[3] För den del, som låg mellan 10 000 och 10 750 dollar skedde intet tillägg till det tillåtna lånebeloppet. Alltså: om värdet var exakt 10 000 dollar, var det största tillåtna lånet $0{,}9 \cdot 6\,000 + 0{,}8 \cdot (10\,000 - 6\,000) = 8\,600$ dollar, och om värdet var 10 750 dollar, var det största tillåtna lånet också 8 600 dollar. Men om värdet var större än 10 750 dollar, tillämpades 80-procentsregeln, och lånet kunde alltså överstiga 8 600 dollar (som ju är lika med 80 % av 10 750). *PL 424* 1938 § 3 (*NA* s. 61 f.).

[4] *PL 24* 1941 (*NA* s. 79).

[5] *PL 388* 1946 (*NA* s. 95).

[6] *PL 901* 1948 § 101 (g) och (h).

[7] *Ib.* § 101 (j).

[8] *Ib.* § 101 (f).

lek till 80 % av fastighetsvärdet.[1] Den begränsning, som senare stadgades angående försäkring enligt § 608, var betydligt mera liberal. Den sattes först (år 1942) till 90 % av den godtagbara återanskaffningskostnaden (»reasonable replacement cost»), år 1946 till 90 % av de nödvändiga för tillfället gällande produktionskostnaderna (»necessary current cost») och år 1948 till 90 % av återanskaffningskostnaden enligt den kostnadsnivå som gällde den 31 december 1947.[2]

Samtidigt med den sistnämnda förändringen ändrades också § 207. Beträffande projekt med hyror, avpassade för mindre bemedlade familjer, höjdes belåningsgränsen från 80 % till 90 % av värdet.[3] För kooperativa bostadsföretag huvudsakligen avsedda för veteraner hade den strax dessförinnan satts till 95 % av återanskaffningskostnaden enligt den kostnadsnivå som gällde den 31 december 1947.[4]

En annan begränsning för belåningen är, att lånet icke får överstiga den av FHA beräknade byggnadskostnaden (»the cost of the completed physical improvements»). Denna begränsning gäller både enligt § 207 och § 608, men enligt § 608 innefattar byggnadskostnaden en del poster, som ända till år 1948 icke räknades in enligt § 207, nämligen räntor, skatter och försäkringar under byggnadstiden m. fl. avgifter.[5] Ett undantag från regeln, att lånet icke får överstiga den beräknade byggnadskostnaden, infördes år 1948 för vissa typer av icke spekulativa bostadsföretag.[6]

Om den faktiska produktionskostnaden blir lika med det beräknade fastighetsvärdet (§ 207) resp. den beräknade produktionskostnaden (§ 608), måste företagaren tydligen sätta in en del eget kapital. Vid försäkring enligt § 207 kan denna insats icke understiga 20 % av värdet (såvida det icke rör sig om ett kooperativt eller ett annat icke spekulativt företag), och enligt § 608 kan den icke understiga 10 % av produktionskostnaden. Med de nämnda undantagen kan den icke heller understiga den del av produktionskostnaden, som icke räknas till byggnadskostnaden (»the cost of

---

[1] *PL 424* 1938 § 3 (*NA* s. 67).

[2] *PL 559* 1942 § 11 (*NA* s. 87); *PL 388* 1946 § 10 (*NA* s. 95); *PL 901* 1948 § 101 (b).

[3] *PL 901* 1948 § 101 (n).

[4] *PL 864* 1948 § 6.

[5] Jfr § 608 (b) (3) (B) (*NA* s. 36) med § 207 (c) (2) (*NA* s. 12) ändr. gm *PL 901* 1948 § 101 (n). Se även brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 15.

[6] *PL 901* 1948 § 101 (n).

completed physical improvements»).[1] Emellertid är det en vanlig uppfattning, att en företagare ofta har kunnat få försäkring enligt § 608 på ett lån som är stort nog att täcka hela produktionskostnaden, så att intet eget kapital har behövt riskeras. Detta skulle innebära, att den faktiska kostnaden vore minst 10 % lägre än den förhandsberäknade. Data som visa, i vilken utsträckning detta har förekommit, äro icke tillgängliga.[2] I varje fall är det säkerligen vanligt att företagaren icke behöver sätta in egna kontanter utöver det han betalat för tomten.[3] Möjligen ha kostnadsberäkningarna blivit mer verklighetsbetonade, sedan man i december 1947 införde en särskild lagbestämmelse, som inskärper vikten av att uppskattningarna göras så korrekta som möjligt.[4]

Det nämndes, att lånebeloppet begränsas icke blott i förhållande till fastighetsvärdet eller produktionskostnaden utan även förhållande till antalet lägenheter eller rumsenheter. Sålunda har vid försäkring av villainteckningar enligt § 203 maximum för lånet ända från början varit 16 000 dollar[5], vilket t. ex. innebär 4 000 dollar per lägenhet, då det gäller en 4-familjsfastighet.

Enligt § 603 var begränsningen i stort sett hårdare, vilket framgår av följande uppställning över den maximala belåningen per lägenhet för fastigheter med olika antal lägenheter[6]:

	1941	1942	1946[7]
1-familjshus	4 000	5 400	8 100
2-familjshus	3 000	3 750	6 250
3-familjshus	2 667	3 167	5 250
4-familjshus	2 625	3 000	4 500

[1] A. F. Thornton påpekar på s. 16 i bilagan till brevet 3.5. 1948, att företagarens investering åtminstone till en del kan utgöras av hans vinst såsom byggmästare.

[2] Vid samtal 4.12. 1947 sade Charles Abrams, att man givetvis icke kan få skriftligt på att byggnadskostnaderna beräknas för högt men att han talat med byggmästare och kommit till uppfattningen att ingen skulle bygga utan »cost padding». Jfr Abrams s. 99, 232.

[3] Jfr not 1 ovan.

[4] *PL 394* 1947 § 2.

[5] *NH Act* § 203 (b) (2) (*NA* s. 5 o. 41).

[6] Beloppen äro beräknade efter bestämmelserna i *PL 24* 1941 (*NA* s. 79), *PL 559* 1942 (*NA* s. 86) och *PL 388* 1946 (*NA* s. 95).

[7] Maximibeloppen enligt bestämmelserna av år 1942 kvarstodo som normala maximibelopp även år 1946, men om FHA för särskilda geografiska områden fann dessa belopp för låga, fick det rätt att där höja maximibeloppen från 5 400 till 8 100 osv. — Om man räknar med att lånet skall täcka 90 % av produktionskostnaden,

Enligt § 611, som infördes år 1948 och avser produktion i stor skala av 1-familjshus, få lånen icke överstiga 6 000 dollar per hus.[1]

För hyresfastigheter har lånen ända tills nyligen icke begränsats i förhållande till antalet lägenheter utan i förhållande till antalet rumsenheter. Länge var gränsen 1 350 dollar per rumsenhet[2], men i maj 1946 höjdes den till normalt 1 500 och för särskilda fall 1 800 dollar[3], och i augusti 1948 ändrades den till 8 100 dollar per lägenhet — detta både för § 207[4] och för § 608.[5]

§ 7: 8. *Amortering.* Det är gemensamt för § 203 och § 603 (vilka båda avse villafastigheter), att ränta och amortering betalas genom konstanta månatliga annuiteter.[6] Enligt bestämmelserna för hyresfastigheter tillåtes både konstant och avtagande annuitet[7], men man har nästan uteslutande använt sig av konstant annuitet.[8]

Enligt § 203 var den längsta tillåtna amorteringstiden först 20 år, men år 1938 ökades den till 25 år för lån om högst 5 400 dollar på nya egnahem. Även enligt § 603 var amorteringstiden till en början 20 år, men år 1942 ökades den till 25 år.[9] I augusti 1948 höjdes gränsen enligt § 203 till 30 år för lån om högst 6 000 dollar på nya egnahem.[10]

Lånens faktiska löptid har i genomsnitt legat ganska nära den övre gränsen. År 1937, då gränsen var 20 år enligt § 203, var me-

---

motsvarar höjningen av maximilånet från 5 400 till 8 100 dollar en höjning av produktionskostnaden från 6 000 till 9 000 dollar. Som kommentar till denna höjning kan följande citat ur *The Economist*, July 6, 1946, s. 14, vara av intresse: »The $ 6,000 house, which had remained feasible through 1941 in many localities only by reduction of both floor space and quality of construction, now requires so much further cutting of content and quality as to make it unsaleable to any but desperate buyers, or of doubtful permanence, if initially attractive. Many houses built at this cost in 1941 are now selling at around $ 10,000, and their duplication now is little, if any, cheaper.»

[1] *PL 901* 1948 § 101 (f).

[2] *PL 424* 1938 § 3 (*NA* s. 67); *PL 559* 1942 § 11 (*NA* s. 87).

[3] *PL 388* 1946 § 10 (*NA* s. 95).

[4] *PL 901* 1948 § 101 (n) (1). För vissa fall skulle begränsningen 1 800 dollar per rumsenhet här få tillämpas i stället.

[5] *Ib.* § 101 (c) (1).

[6] *Administrative Rules and Regulations under Section 203* s. 4; do för *Section 603* s. 7

[7] *Administrative Rules and Regulations under Section 207* s. 3; do för *Section 608* s. 3, 12.

[8] Brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 17.

[9] NHA, *2nd Annual Report, 1943*, s. 81 a; *Administrative Rules and Regulations under Section 203* s. 4; do för *Section 603* s. 7.

[10] *PL 901* 1948 § 101 (j) (2).

deltalet 18,4 år. Åren 1939—1942, då gränsen hade höjts till 25 år, var medeltalet 22,0, 23,0 och 23,3 resp. 23,5 år. För lånen enligt § 603 har skillnaden mellan den övre gränsen och det faktiska medeltalet varit ännu mindre. År 1941 var det ingen skillnad alls: båda voro 20 år. Åren 1942 och 1943, då gränsen var 25 år, var medeltalet 24,4 resp. 24,6 år.[1]

För lån enligt § 207 och § 608 (hyresfastigheter) har amorteringstiden i allmänhet varit längre än för villalån och har vanligen uppgått till mellan 26 och 33 år.[2] År 1948 medgavs en amorteringstid av 40 år beträffande vissa kooperativa och andra icke spekulativa företag.[3]

§ 7: 9. *Ränta och försäkringspremie.* Den högsta tillåtna räntefoten för FHA-försäkrade lån var från början 4,5 %. År 1939 sänktes den till 4 % för hyresfastigheter (§ 207), men för villafastigheter (§ 203) bibehölls 4,5 % som maximum. För kap. VI sattes gränsen till 4 % för både villafastigheter (§ 603) och hyresfastigheter (§ 608).[4] År 1948 sänktes gränsen till 4 % även beträffande § 203, men samtidigt fick FHA rätt att höja den till 5 %, om det skulle visa sig nödvändigt med hänsyn till marknadsläget.[5] För hyresfastigheter medgavs däremot ingen sådan höjning över 4-procentsgränsen, och i augusti 1948 påstods på en del håll, att denna räntesats vore för låg för att göra långivarna intresserade.[6]

De nämnda räntesatserna avse räntan exkl. försäkringspremien till FHA, som långivaren emellertid har rätt att utkräva av låntagaren.[7] Sedan den 1 juli 1939 uppgår denna försäkringspremie till $^1/_2$ % per år.[8] Eftersom den (i motsats till vad fallet är vid försäkring enligt kap. I) icke räknas på lånets ursprungliga belopp utan (liksom räntan) på dettas återstående belopp, blir

---

[1] NHA, *2nd Annual Report, 1943*, s. 81 a.

[2] Brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 18.

[3] *PL 901* 1948 § 101 (n) (2).

[4] *Administrative Rules and Regulations under Section 203* s. 4; do för *Section 207* s. 3; do för *Section 603* s. 7; do för *Section 608* s. 3, 12; brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 19.

[5] *PL 901* 1948 § 101 (j) (3).

[6] *U. S. News & World Report*, Aug. 20, 1948, s. 22.

[7] *Administrative Rules and Regulations under Section 203* s. 4; do för *Section 207* s. 4; do för Section 603 s. 7; do för *Section 608* s. 3.

[8] Brev 3.5. 1948 från A. F. Thornton, bilaga s. 7.

den högsta tillåtna räntan inkl. försäkringspremien 4 1/2 % till 5 1/2 % för villor och 4 1/2 % för hyreshus.

§ 7: 10. *Bedömning av inteckningslån.* Innan ett inteckningslån godkännes för försäkring företages en omfattande bedömning av lånet (»rating of mortgage pattern»[1]). Därvid tages hänsyn icke blott till lånets storlek i förhållande till det beräknade fastighetsvärdet utan även till åtskilliga andra faktorer, t. ex. låntagarens inkomster och sysselsättning. Reglerna för bedömningen äro givna i FHA:s *Underwriting Manual.*

§ 7: 11. *Försäkring av avkastningen från investering i nya hyresfastigheter.* År 1948 fogades ett nytt kapitel, »Title VII», till *National Housing Act.*[2] Därmed infördes en helt ny typ av försäkring, som också handhaves av FHA. Ändamålet är att uppmuntra försäkringsbolag och andra kapitalförvaltande institutioner m. fl., som önska säkra investeringar men nöja sig med liten avkastning, att investera i produktion av hyreshusprojekt för familjer med moderata inkomster. Hyrorna skola godkännas av FHA[3], och de skola bestämmas på ett sådant sätt, att de kunna väntas resultera i en avkastning av 3 1/2 % på investeringen.[4] Om avkastningen överstiger 3 1/2 % gäller, att den del av avkastningen, som ligger mellan 3 1/2 % och 5 % till hälften skall användas till extra amortering, och att den del, som ligger över 5 %, helt skall användas till extra amortering.[5] En avkastning av 2 3/4 % garanteras av FHA mot en försäkringspremie av 1/2 %.[6]

Amorteringen uppgår till minst 2 % per år[7], vartill kommer den nyss nämnda extra amorteringen, då avkastningen överstiger 3 1/2 %. Då investeringen är amorterad till 90 %, upphör försäkringsavtalet att gälla.[8]

---

[1] »*Mortgage Pattern* refers collectively to the relationships which exist between the mortgage, the property securing the mortgage, and the mortgagor. The rating of mortgage pattern expresses the degree of over-all mortgage insurance risk resulting from these relationships.» *Underwriting Manual*, revised January 1947, § 1701 (1).

[2] *PL 901* 1948 § 401 o. § 402.

[3] *NH Act* § 704.

[4] *Ib.* § 704 o. § 713 (n).

[5] *Ib.* § 705.

[6] *Ib.* § 701 o. § 703.

[7] *Ib.* § 713 (k).

[8] *Ib.* § 701.

§ 7: 12. *Begränsning av försäkringarnas totalbelopp.* De totalbelopp, till vilka FHA varit berättigad att lämna försäkringar enligt olika kapitel i *National Housing Act*, ha i regel utvidgats allteftersom efterfrågan på försäkringar av ifrågavarande slag vuxit. I november 1947 inträffade det emellertid, att försäkringarna enligt kap. VI uppnådde gränsen, som då låg vid 4,2 miljarder dollar, och att beviljandet av nya försäkringar enligt § 603 och § 608 därför måste stoppas.[1] Strax före årsskiftet beviljades dock ytterligare 0,75 miljarder[2], och verksamheten kunde återupptagas.

§ 8. Garanti och försäkring av egnahemslån till veteraner

§ 8: 1. *Tillkomst och omfattning.* I § 7: 4 ovan nämndes, att det återupplivande av kap. VI i *National Housing Act*, som skedde i maj 1946, till stor del motiverades med bristen på bostäder åt andra världskrigets veteraner. Emellertid hade man redan i juni 1944 antagit en lag (*Servicemen's Readjustment Act of 1944*)[3], som innehöll stadganden, vilka siktade till att bereda veteraner (och endast veteraner) bättre möjligheter att skaffa sig egnahem. Enligt denna lag kan Veterans' Administration (VA) garantera egnahemslån ända upp till 100 % av det beräknade fastighetsvärdet. (Se närmare § 8: 2.)

Starten för de VA-garanterade lånen blev trög. I februari 1945 hade föga mer än tusen lån tillkommit, och ännu i december samma år hade antalet endast kommit upp till 43 tusen. Men under det följande året tog långivningen fart, och i december 1946 hade antalet stigit till 455 tusen.[4] Under de sista fyra månaderna av år 1946 utgjorde antalet av VA garanterade eller försäkrade lån omkring 25 % av samtliga tillkomna inteckningslån om högst 20 000 dollar.[5]

Om antalet VA-lån jämföres med det i tab. 37 (s. 225) medräk-

[1] *U. S. News & World Report*, Dec. 12, 1947, s. 13.

[2] *PL 394* 1947. *Journal of Housing*, Jan. 1948, s. 5.

[3] *PL 346* 1944 (*USC* 38: 693—697 g). I dagligt tal kallas lagen ofta »G. I. Bill of Rights», t. ex. i broschyren *Home Loans under the G. I. Bill of Rights* (NHA, Wash. 1946).

[4] *HSH* s. 130, tab. 103.

[5] Procenttalen voro 24,8, 25,5, 26,3 resp. 24,5. *HSH* s. 128, tab. 102.

nade antalet FHA-lån, måste man hålla i minnet, att antalet VA-lån icke blott avser produktion av nya egnahem utan också inköp av äldre sådana, medan i den nämnda tabellen endast sådana FHA-lån medräknats, som avse nya fastigheter. Hur många av VA-lånen som icke användes till nya egnahem utan till inköp av äldre är icke känt, men antalet lär ha varit betydande. Sålunda skall enligt Ratcliff VA-lånen ha varit en väsentligt bidragande orsak till den i kap. 1, § 4: 4, nämnda ökningen i proportionen av ägarbegagnade lägenheter: uthyrda villor ha köpts av veteraner, och hyresgästerna ha tvingats att flytta.[1]

Nyss nämndes, att relativt få VA-lån togos under 1944 och 1945 men att verksamheten kraftigt sköt fart under 1946. Detta sammanhänger med vissa ändringar i bestämmelserna, som antogos i december 1945. En av dessa ändringar avser beräkningen av det *fastighetsvärde*, som den garanterade belåningen icke får överstiga. Från början skulle detta värde vara ett »reasonable normal value». I december 1945 slopades ordet »normal». Därigenom befriades värderingsmännen från skyldigheten att försöka beräkna ett värde på lång sikt (med hänsyn tagen till en eventuell framtida deflation) och kunde i stället göra sina värderingar uteslutande med hänsyn till den aktuella produktionskostnadsnivån (vilken ansågs vara abnormt hög) och till rådande marknadsförhållanden i övrigt.[2]

§ 8: 2. ***Olika lånetyper.*** Enligt de bestämmelser, som antogos i december 1945[3], finnas två olika typer av VA-garanterade lån, nämligen lån enligt § 501 och enligt § 505 i *Servicemen's Readjustment Act.*[4]

Vid lånegaranti enligt § 501 får lånet uppgå till 100 % av kostnaden (priset, produktionskostnaden resp. förbättringskostnaden)[5],

---

[1] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-59.

[2] *Ib.* s. IX-58.

[3] *PL 268* 1945 § 8.

[4] *USC* 38: 694 a och 694 e. Därtill kommer försäkring av lån enligt § 508 (*USC* 38: 694 h). Sådan försäkring torde emellertid icke ha tillämpats i nämnvärd utsträckning. Den omtalas nämligen varken i *Home Loans* eller i den redogörelse »About Terms for GI Home Loans», som lämnas i *U. S. News & World Report*, Aug. 6, 1948, s. 52.

[5] Begränsningen till 100 % av kostnaden uttryckes i lagen genom bestämmelsen, att »the proceeds of such loan will be used for payment of the property purchased or constructed or improved». § 501 (1). I *Home Loans* s. 6 sägs uttryckligen, att lånet kan uppgå till 100 % av inköpspriset.

som i sin tur icke får överstiga vad som enligt VA:s värdering är ett »reasonable value» av fastigheten eller förbättringen.[1] Långivaren garanteras mot förluster på ett sådant lån, varvid garantien dock varken får överstiga 4 000 dollar eller hälften av lånet.[2] Ett lån om högst 8 000 dollar garanteras alltså till 50 % och ett lån om mer än 8 000 dollar garanteras till 4 000 dollar.

§ 505 tillämpas, då veteranen fått ett lån godkänt till försäkring av FHA men behöver ett kompletterande lån för att helt eller delvis täcka återstoden av anskaffningskostnaden. Detta lån får icke överstiga 20 % av anskaffningskostnaden.[3] Det garanteras till hela sitt belopp med den begränsningen, att garantien icke får överstiga 4 000 dollar.[4]

Av det sagda har framgått, att de här behandlade lånegarantierna avse att åt veteraner ge möjligheter att utan egna kapitalinsatser skaffa sig egnahem. Tidigare lär också 100-procentig lånefinansiering ha förekommit i stor utsträckning[5], men den allmänna åtstramning på kreditmarknaden, som ägt rum i slutet av 1947 och under 1948 påstås ha minskat möjligheterna till sådan finansiering.[6]

[1] § 501 (3).

[2] § 500 (a).

[3] § 505 (a).

[4] I § 500 (a) stadgas som följer: »Any loan made . . . in compliance with the provisions, specified in this title, is automatically guaranteed . . . in an amount not exceeding fifty per centum of the loan: *Provided*, That the aggregate amount guaranteed shall not exceed . . . $ 4,000 . . .» § 505 tillhör samma »title» som § 500. Lånet skulle alltså blott kunna garanteras till halva sitt belopp (d. v. s. till 10 % av anskaffningskostnaden eller mindre). Men i § 505 stadgas uttryckligen, att garantien får uppgå till »the full amount of the second loan». Man skulle därför kunna misstänka, att icke heller gränsen 4 000 dollar gäller § 505. Så tycks emellertid vara fallet, ty på s. 8 i *Home Loans* sägs om § 505, att »the loan guaranteed by the Veterans' Administration may go as high as $ 4,000 or 20 percent of the purchase price, whichever is less».

[5] Se följande citat, där också en tänkbar social olägenhet med systemet antydes: »There is no question but that the intent of the Congress has been realized — to give to the veteran an advantage in the housing market through credit up to 100 per cent of the cost of aquisition of a home. But there is also little doubt that the day of retribution will come when economic conditions are less favorable and when many of the veteran home owners will find their thin equities wiped out and their mortgage payments heavy to carry.» Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-59. (Ordet »equity», som i engelsk-svenska ordböcker endast brukar förekomma i andra bemärkelser, betyder »eget kapital».)

[6] »A year ago, it often was possible for a veteran to buy a home without any down payment. . . . But, today, lenders almost invariably require veterans to make down payments.» *U. S. News & World Report*, Aug. 6, 1948, s. 52.

En annan följd av kreditåtstramningen är, att långivarna ha blivit ovilliga att lämna lån enligt § 501 och föredraga att lämna dels ett FHA-lån, dels ett VA-lån enligt § 505. Detta beror på att räntefoten icke får överstiga 4 % för VA-garanterade lån[1] men får uppgå till 4 1/2 % för FHA-försäkrade egnahemslån.[2] För låntagaren, som dessutom har att betala en försäkringspremie om 1/2 % på FHA-lånet, blir kostnaden för detta lån 5 %[3], alltså 1 % högre än vid lånegaranti enligt § 501.

§ 9. Reconstruction Finance Corporation (RFC) och den sekundära marknaden för inteckningslån

Av § 3: 2 och § 4: 4 i detta kapitel har framgått, att kreditinstituten före FHA:s tillkomst i regel icke fingo belåna fastigheter högre än till 60 à 70 % av fastighetsvärdet. De långfristiga lånen upp till 80 % enligt kap. II i *National Housing Act* voro alltså någonting nytt för dem, och till en början lära många långivare ha haft svårt att uppfatta sådana lån som »sunda», detta trots att de voro försäkrade av FHA.[4]

För att öka kreditinstitutens intresse för FHA-försäkrade lån började RFC Mortgage Company (ett dotterbolag till det federala Reconstruction Finance Corporation) 1935 att i andra hand köpa upp sådana lån till pari plus upplupen ränta.[5] I februari 1938 tillkom ett annat av RFC förvaltat organ för handel med inteckningslån, nämligen Federal National Mortgage Association (FNMA).[6] Ändamålet därmed var att åvägabringa en sekundär marknad för de lån på nybyggda villor upp till 90 % av fastighetsvärdet, som FHA fick rätt att försäkra på grund av en samtidigt

[1] § 500 (b), där det också stadgas, att amorteringstiden icke får överstiga 25 år.

[2] »In many cases, lenders now are unwilling to make loans entirely under VA backing. Instead, they are demanding that part of veterans' mortgages be insured by FHA and the rest of it guaranteed by VA, with its lower interest rates.» *U. S. News & World Report*, Aug. 6, 1948, s. 52.

[3] *Home Loans* s. 7.

[4] Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-56.

[5] *Ib.* — De ursprungliga långivarna fortsatte att förvalta lånen och erhöllo för detta en årlig ersättning lika med 0,75 % av lånebeloppet. *Ib.*

[6] FHA, *5th Annual Report*, s. 34. — FNMA organiserades enligt kap. III i *NH Act* (*USC* 12: 1716 — 23). Där stadgas också om privata »national mortgage associations», men inga dylika ha bildats. Ratcliff, *Urban Land Economics*, s. IX-54.

differenser, som i denna kolumn framkomma beträffande de fyra huvudkomponenterna, äro negativa, vilket visar, att ingen av dessa fyra komponenter genomgående är högre för USA än för Sverige. Bortsett från den lilla posten försäkringar är skillnaden minst i fråga om kapitalkostnaden. I det lågt räknade amerikanska fallet uppgår denna till 5,14%, och i det relativt högt räknade svenska fallet är den 5,35%, alltså ej mycket större.

Det anförda tyder på att det främst beror på kapitalkostnaden, att hyreskvoten för egnahem i stort sett var större för USA än för Sverige. Denna post skall därför studeras närmare. Man kan dela upp den på två komponenter: 1) ränta och 2) amortering eller värdeminskning.

I alternativ U I utgöres räntan av 5% på 4 500 dollar plus 3% på 600 dollar. Den uppgår alltså till 225 + 18 = 243 dollar eller 4,76% av priset, som är 5 100 dollar. Återstående 1,85% är amortering.

I alternativ U II är räntan endast 5% på 4 500 dollar, alltså 225 dollar eller 4,30% av priset. Återstående 0,84% är amortering.

I alternativ S I utgöres räntan av 3,5% på 50% av priset plus 3,6% på 35% av priset plus 4,5% på 15% av priset. Den uppgår alltså till 3,68% av priset. Återstående 1,67% är amortering.

I alternativ S II utgöres räntan av 3,0% på 50% av priset plus 3,6 % på 25 % av priset. Den uppgår alltså till 2,40 % av priset. Återstående 0,60% är amortering.

Denna analys av kapitalkostnadsposten sammanfattas på tabellens två sista rader. Det visar sig därvid, att räntan är avsevärt högre för USA än för Sverige (4,30% av priset mot 3,68%), även om man för USA icke räknar in ränta på egen insats men för Sverige dels räknar in sådan ränta efter en räntefot av 4,5%, dels bortser från den lättnad, som 1942 års tertiärlånekungörelse medgav i form av ränte- och amorteringsfri del av tertiärlånet, dels slutligen antar att primärlåneräntan är så hög som 3,5% i st. f. 3,0%. Det tycks alltså främst vara i fråga om räntekostnad, som egnahemshyrorna i USA vid den ifrågavarande tiden skilde sig från egnahemshyrorna i Sverige. Se vidare kap. 7.

§ 3. Hyreskvoter för hyresfastigheter

§ 3: 1. *USA.* I samband med att FHA försäkrar långivare mot förluster på inteckningslån, som lämnas för produktion av

Tab. 19. Förhands- och efterhandsberäknade hyresvärden i procent av förhandsberäknade produktionskostnader. Hyresfastigheter med lån försäkrade enligt § 207 och § 608 i National Housing Act.

	Antal projekt	Hyresvärdena beräknade	
		i förhand	i efterhand
§ 207 (före kriget).			
Östra Nordstaterna	11	14,3	14,5
Västra Nordstaterna	10	13,2	13,4
Sydstaterna	12	13,3	13,5
§ 608 (efter kriget).			
Östra Nordstaterna	8	11,9	.
Västra Nordstaterna	8	12,5	.
Sydstaterna	9	11,6	.
Väststaterna	5	12,3	.

Källa. Samma uppgifter (ehuru med två decimaler i st. f. en) återfinnas på första raden i tab. 26 nedan, där också källan är angiven.

hyreshus, göras för varje projekt förhandsberäkningar beträffande bl. a. produktionskostnaden och hyresvärdet. Då försäkring skett enligt § 207 i *National Housing Act*, skall fastighetsägaren dessutom till FHA årligen skicka in efterhandsberäkningar beträffande bl. a. hyresvärdet. Försäkringar enligt denna paragraf skedde huvudsakligen under åren 1938—1941. Sedan övergick man till att försäkra hyreshuslån enligt § 608, och efterhandsberäkningar behöva då ej insändas.

Beträffande både »207-projekt» och »608-projekt» kan man alltså jämföra förhandsberäknade hyresvärden med förhandsberäknade produktionskostnader; och beträffande »207-projekt» kan man dessutom jämföra efterhandsberäknade hyresvärden med förhandsberäknade produktionskostnader och hyresvärden. Så sker i *tab. 19*, där hyresvärdena angivas i procent av de förhandsberäknade produktionskostnaderna.

Beträffande »207-projekten» visar tabellen, att dessa hyreskvoter enligt förhandsberäkningarna varierade mellan 13,2% och 14,3% och att de enligt efterhandsberäkningarna lågo 0,2% högre. För »608-projekten» var kvoten lägre: mellan 11,6% och 12,5%.[1]

[1] Beträffande källor se närmare bil. F.

I följande moment komma vi att finna, att dessa hyreskvoter äro synnerligen höga i jämförelse med svenska hyreskvoter. Misstanken ligger då nära till hands, att de här lämnade uppgifterna för USA avse någonting väsentligen annat än de som i § 3: 2 lämnas för Sverige. Några tänkbara olikheter i detta avseende skola nu diskuteras.

En tänkbar olikhet vore, att hyran i USA omfattade tjänster, som hyresgäster i Sverige bruka betala för själva. Den analys, som göres i § 3: 3 nedan, tyder på att så kan vara fallet i någon mån. I en del FHA-fastigheter bekostar hyresvärden gas, och de relativt höga procenttalen för administrationskostnader och löner antyda, att kanske också en viss »service» förekommer utöver vad som är vanligt i Sverige. Den olikhet i fråga om hyresvärden, som kan förklaras därmed, torde emellertid knappast kunna överstiga 0,5% av produktionskostnaden och kan vara ännu mindre eller rent av obefintlig.

En annan tänkbar olikhet vore, att man i produktionskostnaderna för FHA-projekten icke räknat in alla de kostnadsposter, som man i Sverige skulle räkna till produktionskostnaderna. Men någon sådan olikhet i fråga om kostnadsberäkning tycks icke förekomma. Av bil. F, tab. II, framgår, att produktionskostnaden omfattar både tomtkostnaden och byggnadskostnaden. Tomtkostnaden omfattar därvid både tomtpris och förbättringsarbeten, och byggnadskostnaden omfattar icke blott »rena byggnadskostnader»[1] utan även räntor, skatter och försäkringar under byggnadstiden, legala utgifter (motsvarande svenska lagfarts- och inteckningskostnader m. m.), administrationskostnader, arkitektarvoden och viss ersättning till byggmästaren.

Då det gäller förhandsberäkningar finnes naturligtvis möjligheten, att dessa varit missvisande. Hyresvärdena kunna ha beräknats för högt, produktionskostnaderna för lågt, och kvoterna hyresvärde/produktionskostnad kunna på så sätt ha blivit för högt beräknade.

Vad hyresvärdena beträffar, pekar emellertid tab. 19 i motsatt riktning: vid jämförelse med de efterhandsberäknade hyresvärdena ha de förhandsberäknade icke visat sig vara för höga utan snarare något för låga (detta i fråga om »207-projekten»).

Återstår så möjligheten, att produktionskostnaderna blivit för lågt beräknade. Men enligt Abrams har det tvärtom varit vanligt,

[1] Termen hämtad från CURMAN s. 426.

Tab. 20. Hyresvärden i procent av köpeskillingar för hyresfastigheter i Stockholm, vilka lagfarits åren 1939—1941.

Stadsdel och år	Utan c.v.		Med c.v.	
	Antal fastigheter	Hyresvärde i %	Antal fastigheter	Hyresvärde i %
Inre staden 1939	162	7,7	148	7,7
» » 1940	49	7,8	77	7,8
» » 1941	45	8,4	92	7,9
Yttre staden 1941	1	10,7	22	9,4

Källa. Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm, *Årsbok 1941—1942*, s. 22.

att de beräknats frikostigt i överkant (»cost padding and land inflation»).[1] Detta sammanhänger med att den som vill ha så stora FHA-försäkrade lån som möjligt har ett intresse av att få kostnaden beräknad så högt som möjligt och att FHA (även enligt andra uttalanden) lär vara ganska »liberal» vid godkännandet av framlagda kalkyler.

Sammanfattningsvis tyder det anförda på att de i tab. 19 redovisade procenttalen snarare äro för lågt beräknade än för högt. De analyseras närmare i § 3: 3 nedan.

§ 3: 2. *Sverige.* En del siffror för Sverige, som approximativt motsvara dem för USA i tab. 19, skola anföras i detta moment. Det kommer därvid att visa sig, att de svenska hyreskvoterna äro betydligt lägre än de amerikanska.

Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm (»Värderingsinstitutet») utarbetar statistik beträffande fastighetsmarknaden i Stockholm. Beträffande fastigheter, som gått i köp år 1939 eller senare, ger denna statistik upplysningar om hyresvärden i procent av köpeskillingar. Exempel härpå lämnas i *tab. 20*, som avser åren 1939—1941. Uppgifterna i tabellen äro hämtade från en av institutets årsböcker, men månatliga rapporter utgivas också, och på måfå välja vi rapporten för augusti 1946. Den visar 11 köp av bebyggda fastigheter. I 3 av fallen låg kvoten mellan 6,5% och 6,9 %, i 4 av fallen mellan 7,0 % och 7,4 % och i 3 av fallen mellan 7,5% och 7,9%. För den återstående fastigheten, som

[1] Abrams s. 99, 232.

Tab. 21. Fastigheter, som gått i köp, fördelade efter »hyresbeloppens» storlek i procent av köpeskillingen.

Vissa svenska städer 1938 och 1945.

Hyresbelopp i % av köpeskillingen	Städer med 30 000—100 000 invånare		Städer med 5 000—10 000 invånare	
	7 städer år 1938	7 städer år 1945	7 städer år 1938	17 städer år 1945
—3,9	9	28	1	28
4,0—4,9	14	32	4	27
5,0—5,9	27	59	7	49
6,0—6,9	33	69	6	41
7,0—7,9	81	103	10	36
8,0—8,9	123	95	6	33
9,0—9,9	89	64	2	10
10,0—11,6	37	22	4	13
12,0—	10	6	3	2
Summa	*423*	*478*	*43*	*239*
Median, %	8,4	7,5	7,4	6,4

Källa. Bil. G, tab. I och II.

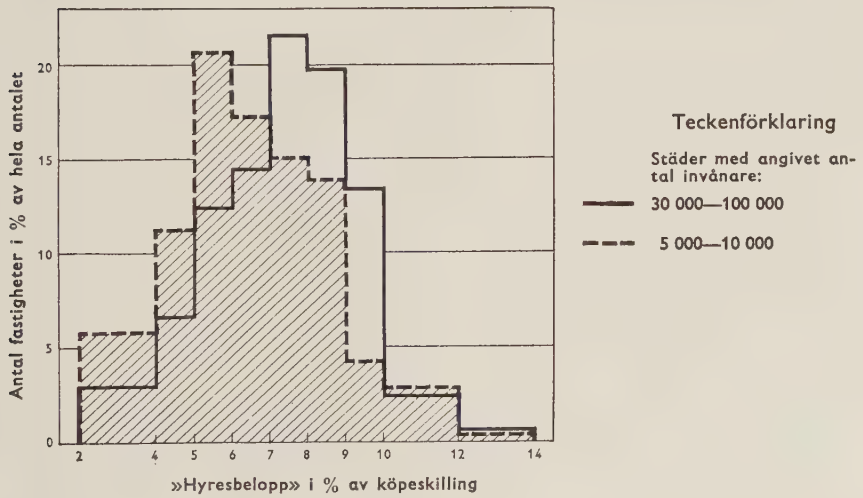


Fig. 20. Procentuell fördelning efter »hyresbelopp» i % av köpeskilling av fastigheter, som gått i köp år 1945, enligt Socialstyrelsen.

Diagrammet grundar sig på tab. 21. Beträffande de båda ytterklasserna, som i tabellen äro öppna, har antagits, att »hyresbeloppet» i procent av köpeskillingen i intet fall är lägre än 2,0 eller så högt som 14,0.

huvudsakligen bestod av 1-rumslägenheter, uppgick hyresvärdet till 9,1% av köpeskillingen. Sammanställda med tab. 20 tyda dessa uppgifter på att hyreskvoten i Stockholm fr. o. m. 1939 i huvudsak hållit sig omkring 7% à 9%[1], medan de i föregående moment nämnda kvoterna för USA i intet fall understiga 11,6%. Beträffande denna jämförelse bör dock framhållas, att uppgifterna för USA avse nya hus och dessas förhandsberäknade produktionskostnader, medan uppgifterna för Stockholm avse äldre hus (åtminstone delvis) och de köpeskillingar som erlagts för dem.

Socialstyrelsens saluvärdesundersökning[2] ger för ett antal svenska städer andra än Stockholm uppgifter om hyresvärden i procent av köpeskillingar för fastigheter som gått i köp 1938 och 1945. På denna undersökning grunda sig uppgifterna i *tab. 21* och på *fig. 20.* Uppgifternas innebörd måste dock sägas vara mindre klar och enhetlig här än beträffande Stockholm, och ett par svaga punkter skola nu nämnas.

I en del fall — kanske särskilt i fråga om mindre städer — har man sannolikt icke räknat med hela hyresvärdet utan endast med de faktiska hyresintäkterna, alltså med hyresvärdet minus hyresförlusterna.[3] (Detta är anledningen till att vi i tabellen icke använda termen »hyresvärde» utan det mångtydigare ordet »hyresbelopp»).

I andra fall rör det sig icke om hyresfastigheter utan om egnahem. Då brukar hyresbeloppet helt schematiskt beräknas såsom en viss — vanligen relativt låg — procent av taxeringsvärdet. Sålunda sättes i Stockholms län hyresbeloppet för en av ägaren disponerad villa lika med 5 % av fastighetens taxeringsvärde. Om köpeskillingen överstiger taxeringsvärdet, kommer då hyresbeloppet att understiga 5% av köpeskillingen. Detta torde vara den huvudsakliga förklaringen till att tabellen visar åtskilliga fastigheter med hyreskvoter under 5% och somliga, för vilka hyreskvoten t. o. m. var under 4%.[4]

Även den sistnämnda felkällan gör sig mer gällande för de mindre städerna (gruppen med städer om 5 000—10 000 invånare)

[1] Ett närmare studium av den tabell, som ligger till grund för tab. 20, visar medeltal om något över 9 % för Staden mellan broarna och något under 7 % för Nedre Norrmalm.

[2] Se bil. G.

[3] Samtal 27.4. 1948 med notarie Einar Blomgren, Länsstyrelsen i Stockholms län.

[4] *Ib.*

än för de större. För de mindre städerna har man nämligen i undersökningen medräknat fastigheter med taxeringsvärden ända ned till 10 000 kronor, medan man för de större städerna uteslutit alla fastigheter med taxeringsvärden under 20 000 kronor.

Det sagda tyder på att de mediantal, som visas i tab. 21, antagligen äro något lägre än de som skulle ha erhållits om endast hyresfastigheter hade räknats med. En viss justering uppåt borde därför ske, och den borde vara större för de små städerna än för de stora. Den skillnad i fråga om mediantal mellan stora och små städer, som framträder i tabellen och på figuren, skulle därigenom minskas och kanske försvinna. Däremot skulle skillnaden mellan 1938 och 1945 sannolikt kvarstå; hyreskvoten tycks sålunda vara någon procentenhet mindre för 1945 än för 1938.

Av fastigheternas fördelning på olika hyreskvotklasser framgår klart, att justeringen icke skulle kunna föra upp medianerna till de 11,6 %, som är den lägsta i tab. 19 redovisade amerikanska hyreskvoten. Till 9% skulle man möjligen kunna komma upp för 1938 men knappast nämnvärt högre. Och denna förmodan bekräftas av det följande.

Socialstyrelsens fastighetsomkostnadsundersökningar[1] sammanställda med vissa uppgifter ur dess nämnda saluvärdesundersökning ge ytterligare hållpunkter för beräkning av hyreskvoter för hyreshus. Medan man ur fastighetsomkostnadsundersökningarna kan beräkna, hur hyresvärden förhålla sig till taxeringsvärden, kan man nämligen genom saluvärdesundersökningen beräkna hur taxeringsvärden förhålla sig till köpeskillingar.

Med utgångspunkt från dessa uppgifter ha i *tab. 22* vissa uppskattningar för åren 1938 och 1945 gjorts beträffande fastigheter med centralvärme. I kol. A angivas 1938 års taxeringsvärden för de i resp. undersökningar ingående fastigheterna. I kol. B visas på uppskattningar grundade antaganden beträffande marknadsvärdena (priserna) i procent av 1938 års taxeringsvärden.

På grundval av siffrorna i dessa två kolumner ha ungefärliga marknadsvärden för de ifrågavarande fastigheterna beräknats i kol. C.[2] I kol. D visas fastigheternas hyresvärden, och på grund-

[1] Se bil. H.

[2] Kol. C är en ren hjälpkolumn för beräkning av kol. E, och uppgifterna äro mycket mindre exakta än antalet medräknade siffror antyder — ett förhållande som framgår av det sätt på vilket de beräknats.

Tab. 22. Taxeringsvärden, marknadsvärden och hyresvärden för fastigheter med centralvärme.

Vissa svenska städer 1938 och 1945.

	A	B	C	D	E
	1938 års tax.-värde Tkr.	Ungefärligt marknadsvärde		Hyresvärde	
		I % av 1938 års tax.-värde[1]	Tkr. $A \cdot \frac{B}{100}$	Tkr.	Kol. D i % av kol. C
Stockholm					
1938 enl. 1943 års undersökn.	95 651	100	95 651	7 576	7,9
1938 » 1947 » bolagsundersökn.	144 479	100	144 479	11 369	7,9
1945 » 1947 » »	144 479	115	166 151	12 656	7,6
1945 » 1947 » huvudundersökn.	251 645	115	289 392	22 719	7,9
Orter med 30 000—100 000 inv.					
1938 enl. 1943 års undersökn.	32 390	105	34 010	2 939	8,6
1938 » 1947 » bolagsundersökn.	8 496	105	8 921	785	8,8
1945 » 1947 » »	8 496	125	10 619	865	8,1
1945 » 1947 » huvudundersökn.	56 040	125	70 050	6 001	8,6
Orter med 5 000—10 000 inv.					
1938 enl. 1943 års undersökn.	7 740	105	8 127	696	8,6

[1] Dvs. i procent av de taxeringsvärden, som fastställdes vid 1938 års allmänna fastighetstaxering och som i stort sett gällde t. o. m. 1944. Jfr i bil. H, tab. III, värdena för 1939 och 1944, som äro nästan lika. Här ha värdena för 1.1.1939 enligt 1943 års undersökning, de för 1939 enligt 1947 års bolagsundersökning och de för 1.1.1944 enligt 1947 års huvudundersökning använts.

Källor. *Kol. A och D:* Bil. H, tab. I (1943 års undersökn.), II (1947 års huvudundersökn.) och III (1947 års bolagsundersökn.) — *Kol. B*: Uppskattningar i texten, § 3: 2. — *Kol. C och E* äro beräknade ur övriga kolumner.

val av de två sistnämnda kolumnerna ha slutligen i kol. E hyresvärdena beräknats i procent av marknadsvärdena. De sålunda beräknade hyreskvoterna ligga för Stockholms del något under 8% och för övriga orter mellan 8% och 9%.

Den svaga länken i härledningen av dessa procenttal ligger i kol. B, där antaganden gjorts beträffande marknadsvärdena i procent av 1938 års taxeringsvärden. Dessa antaganden grunda sig på följande synnerligen ungefärliga uppskattningar.

För Stockholm 1938 är det antagna procenttalet 100. Vi antaga m. a. o., att marknadsvärdet var lika med taxeringsvärdet,

och vi motivera detta på följande sätt. Enligt *tab. 23* uppgingo år 1939 köpeskillingarna för fastigheter med centralvärme i inre staden i medeltal till 104,7% av taxeringsvärdena. För 1938 finnas inga uppgifter tillgängliga beträffande Stockholm, men *tab. 24* antyder, att det för rikets större städer i allmänhet gäller, att köpeskillingarna i procent av 1938 års taxeringsvärden voro något lägre 1938 än 1939. Bland de tio på tabellen upptagna städerna varierar skillnaden mellan de två åren från 0,1 till 6,5 enheter; medianen var 4,1 enheter. Antaga vi, att i Stockholm köpeskillingarna i procent av 1938 års taxeringsvärden voro 4,1 enheter lägre 1938 än 1939, komma vi till procenttalet 100,6 (104,7—4,1). Detta på en onekligen ganska lös uppskattning grundade tal har i tab. 22 avrundats till 100.

För Stockholm 1945 är det antagna procenttalet 115. Detta tal är lika med köpeskillingarna år 1945 i procent av 1938 års taxeringsvärden för fastigheter med centralvärme i inre staden enligt tab. 23. Talet grundar sig på en uppskattning, för vilken redogörelse lämnas i källhänvisningarna till den nämnda tabellen.

För städer med 30 000—100 000 invånare är det antagna procenttalet 105 för år 1938. Talet har erhållits genom avrundning av talet 105,1, som är det i tab. 23 redovisade medeltalet för sådana städer.

Däremot har för år 1945 medeltalet i tab. 23 icke blivit använt i tab. 22. Det uppgår till 128,9 %, men detta höga procenttal beror delvis på det ännu högre talet 135,6%, som avser fastigheter med taxeringsvärden under 50 000 kronor. Dessa relativt små fastigheter äro förmodligen i stor utsträckning villor. För större fastigheter var medeltalet ungefär 126%. I tab. 22 har det rundats av till 125%.

Även för städer med 5 000—10 000 invånare är det för år 1938 antagna procenttalet 105. Medeltalet enligt tab. 23 var högre, nämligen 108,9%, men detta beror på de högre procenttalen för mindre fastigheter. För fastigheter med taxeringsvärden om minst 50 000 kronor uppgick det blott till 99,5. (Med tanke på det sistnämnda talet borde man kanske hellre ha antagit 100 än 105 i tab. 22. I vilket fall som helst blir ju antagandet rätt löst grundat.)

Beträffande uppskattningarna för städer med 30 000—100 000 och 5 000—10 000 invånare bör observeras, att de äro grundade på medeltal, i vilka icke blott fastigheter med centralvärme utan också fastigheter utan centralvärme äro inräknade (tab. 23).

Tab. 23. Köpeskillingar i procent av 1938 års taxeringsvärden.

Stockholm 1939 och 1945, vissa andra svenska städer 1938 och 1945.

	Antal medräknade fastigheter	Köpeskilling i % av 1938 års taxeringsvärde
Stockholm, inre staden, fastigheter med centralvärme.		
I köp år 1939.		
Samtliga	*148*	*104,7*
Därav:		
Moderniserade äldre fastigheter	28	107,8
Moderna fastigheter bebygga före 1930	60	101,4
Do bebyggda 1930 eller senare	60	106,8
I köp år 1945.		
Samtliga	*110*	*115*
Städer med 30 000—100 000 invånare. Fastigheter med taxeringsvärde år 1938 om minst 20 000 kr.		
I köp år 1938.		
Samtliga	*475*	*105,1*
Därav med taxeringsvärde år 1938 av:		
20 000—49 000 kr.	225	106,9
50 000—99 000 kr.	116	110,1
100 000 kr. eller mer	134	103,4
I köp år 1945.		
Samtliga	*538*	*128,9*
Därav med taxeringsvärde år 1938 av:		
20 000—49 000 kr.	325	135,6
50 000—99 000 kr.	118	126,5
100 000 kr. eller mer	95	125,6
Städer med 5 000—10 000 invånare. Fastigheter med taxeringsvärde år 1938 om minst 10 000 kr.		
I köp år 1938.		
Samtliga	*155*	*108,9*
Därav med taxeringsvärde år 1938 av:		
10 000—29 000 kr.	108	112,6
30 000—49 000 kr.	28	111,7
50 000 kr. eller mer	19	99,5

Källor. *Stockholm 1939.* Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm, *Årsbok 1940*, s. 39 f. Totalsiffrorna äro ej hämtade direkt ur källan utan äro beräknade med hjälp av uppgifterna om antal, taxeringsvärden och saluvärden för de tre undergrupperna.

Stockholm 1945. Enl. Socialstyrelsen (*Förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer*, tab. 8) var antalet 110 och saluvärdet i procent av taxeringsvärdet

Tab. 24. Köpeskillingar i procent av taxeringsvärden 1938. Svenska städer med minst 30 000 invånare utom Stockholm. Jämförelse mellan 1938 och 1939 samt mellan 1945 och 1946.

Stad	A	B	C	D	E	F
	Köpeskilling i % av taxeringsvärdet 1938					
	1938	1939	Ökn. 1938—39	1945	1946	Ökn. 1945—46
Göteborg	108,6	112,9	+4,3	121,4	120,0	− 1,4
Malmö	106,7	107,4	+0,7	118,1	126,3	+ 8,2
Eskilstuna	109,3	115,6	+6,3	121,0	133,0	+12,0
Linköping	110,4	116,9	+6,5	134,9	155,4	+20,5
Jönköping	102,6	106,5	+3,9	129,8	147,7	+17,9
Lund	102,8	102,9	+0,1	116,1	127,9	+11,8
Karskrona	106,3	106,6	+0,3	115,6	123,5	+ 7,9
Karlstad	105,5	110,3	+4,8	128,4	134,5	+ 6,1
Halmstad	99,3	100,8	+1,5	130,7	130,2	− 0,5
Gävle	99,9	104,3	+4,4	147,8	131,4	−16,4
Median			+4,1			+ 8,0

Källa. Kol. C = B — A. Kol. F = E — D. Kol. A, B, D och E ha erhållits från *Förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer* (Socialstyrelsen), tab. 3.

Detta förhållande gör uppskattningarna mycket osäkra. För Stockholms del framgår av *tab. 25* att marknadsvärdena i procent av taxeringsvärdena vanligen ha varit högre för fastigheter utan centralvärme. Om detta gäller även beträffande andra städer, äro våra uppskattningar av marknadsvärdena i dessa städer för höga. Därmed skulle uppskattningarna av hyreskvoterna (kol. E i tab. 22) ha blivit för låga. Men i detta sammanhang, då det är fråga om jämförelser med USA, spelar saken föga roll, ty de resultat som vi komma till beträffande Sverige, avvika så mycket från dem som vi tidigare kommo till beträffande USA, att ett fel med avseende på marknadsvärdena om, säg, 10% icke skulle

---

samma år 113,6. (Uppgifterna grunda sig på en undersökning av Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm). Enl. bilaga H, tab. III, hade de i 1947 års fastighetsomkostnadsundersökningar, bolagsundersökningen, medräknade fastigheterna ett taxeringsvärde av 145 111 tkr. år 1938 och 147 106 tkr. år 1945. Uppskattningsvis kan man därför antaga, att saluvärdet i procent av 1938 års taxeringsvärde var 113,6 · 147 106/145 111 = 115.

Övriga städer. Bil. G, tab. III resp. IV.

Tab. 25. Köpeskillingar i procent av taxeringsvärden för fastigheter med och utan centralvärme.

Stockholm, inre staden, 1939—1946.

År	A	B	C	D	E
	Fastigheter				Kol. D minus kol. B
	med centralvärme		utan centralvärme		
	Antal köp	Procent	Antal köp	Procent	
1939	148	104,7	162	113,1	+ 8,4
1940	77	104,8	49	112,1	+ 7,3
1941	92	101,1	45	105,0	+ 3,9
1942	146	104,7	78	107,1	+ 2,4
1943	92	110,7	58	109,4	— 1,3
1944	87	109,0	65	117,1	+ 8,1
1945	110	113,6	81	128,3	+14,7
1946	99	118,8	105	140,8	+22,0

Källa. Kol. A—D äro hämtade från *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 8.

ändra mycket i den allmänna karaktären av olikheterna mellan de två länderna i fråga om hyreskvoter. Om man t. ex. antar beträffande städer med 30 000—100 000 invånare år 1945, att marknadsvärdet i procent av 1938 års taxeringsvärde var 115 (i st. f. 125), så skulle man komma till talet 9,3% (i st. f. 8,6%) för hyreskvoten enligt huvudundersökningen. Även detta tal är ju avsevärt lägre än de hyreskvoter, som i föregående moment angåvos för USA. Dessa variera nämligen från 11,6 till 14,5%.

Hyreskvoterna i tab. 22, kol. E, analyseras närmare i tab. 27, kol. A—E samt kol. G och H.

Byggmästare Olle Engkvist har publicerat en av Statens hyresråd godkänd förhandsberäkning, avseende ett 7-våningshus i Stockholm, uppfört år 1944.[1] Produktionskostnaden (»anskaffningskostnaden») beräknades till 1 750 000 kronor, och hyrorna, exkl. bränsletillägg, fastslogos till i runt tal 120 000 kronor eller 6,9% av produktionskostnaden. Inräknas ett uppskattat bränsletillägg, växer hyreskvoten till 7,6%. Detta procenttal analyseras i tab. 27, kol. F.

[1] Se bil. J.

Aktiebolaget Stockholmshem är ett bostadssocialt företag, ägt av Stockholms stad. Beträffande detta företag ha uppgifter beräknats med hjälp av ett sammandrag ur räkenskaperna för år 1945.[1] I dessa sammandrag äro bolagets bostadshus uppdelade på sådana uppförda 1936—40 och sådana uppförda efter 1940. Den sista gruppen innehåller bl. a. en del hus som icke blevo färdiga förrän under år 1945 och alltså icke voro i bruk under hela detta år. Eftersom 1945 års hyresvärden för dessa hus blott omfatta en del av året, blir det sammanlagda hyresvärdet för år 1945 alltför litet i förhållande till det sammanlagda fastighetsvärdet. Genom att gå till primärmaterialet skulle man naturligtvis kunna skilja undan de nybyggda husen från dem som voro i bruk hela året, men så har ej skett här. I stället har hela gruppen av bostäder uppförda efter 1940 uteslutits. Det är sålunda endast de under perioden 1936—40 uppförda bostäderna som diskuteras här.

För dessa äldre bostäder finna vi i bil. K, att hyresvärdet år 1945 uppgick till 7,7 % av fastighetsvärdet. Till hyresvärdet räknas därvid icke blott de av hyresgästerna erlagda hyrorna utan också statliga familjebidrag m. m. Fastighetsvärdet har satts lika med markens taxeringsvärde plus byggnadernas ursprungliga anskaffningskostnader. Skulle man i stället räkna med marknadsvärdet eller återanskaffningskostnaden enligt 1945 års prisnivå, bleve fastighetsvärdet högre och hyreskvoten lägre. Det här nämnda talet, 7,7% analyseras i tab. 27, kol. I.

Statens hyresråd utgav i februari 1946 nya anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus.[2] *Civilingeniör Anders Ahlén*, dåvarande verkställande direktör i Stockholms byggmästareförening, har i en PM av oktober 1946 med utgångspunkt från dessa anvisningar gjort normalberäkningar över hyrorna i ett 3-våningshus i Stockholm under olika förutsättningar beträffande finansieringen.[3] I fråga om hyresvärdet i procent av produktionskostnaden blevo (efter vissa korrigeringar) resultaten följande:

Enskilt företag utan statliga och kommunala lån 8,2%
Allmännyttigt företag med statligt tertiärlån mellan
70 och 100% av produktionskostnaden 7,5%

Dessa procenttal analyseras i tab. 27, kol. L och M.

[1] Se bil. K.
[2] Publicerade i *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I.
[3] Se bil. L.

Kanslirådet Gunnar Ekdahl och byråchefen Just Gustavsson publicerade i slutet av år 1948 ett exempel på finansieringsplan för nybyggnad av flerfamiljshus.[1] I detta exempel uppgår produktionskostnaden till 625 000 kr., varav 37 000 kr. är »överkostnad» och 588 000 »avkastningsvärde». De erforderliga hyrorna uppgå till 39 600 kr., alltså till 6,3 % av produktionskostnaden och till 6,7 % av »avkastningsvärdet».

Arkitekt J. Albin S:son Stark, en av Stockholms mest kända experter i fråga om fastighetsvärdering, har lämnat förf. uppgifter beträffande fem värderingar, valda på måfå från olika år. Hyreskvoterna framgå av följande uppställning, där fastigheterna betecknats med resp. datum för värderingen:

19/10	1929	9,0 %
1/2	1935	8,7 »
18/5	1938	8,6 »
2/7	1946	7,5 »
24/10	1946	7,3 »

Procenttalen visa en avtagande tendens, vilket sammanhänger med den sjunkande räntenivån, men t. o. m. för det första året, 1929, är talet betydligt lägre än det lägsta amerikanska procenttalet i tab. 19.

De i detta moment anförda exemplen beträffande Sverige torde vara tillräckliga att visa, att hyreskvoterna här legat på en nivå, som ligger betydligt under de 11,6 till 14,5 %, som i föregående moment redovisades för USA. I följande moment skola olikheterna mellan de två länderna analyseras närmare.

§ 3: 3. *Analys av hyreskvoterna och av skillnaderna mellan USA och Sverige.* Enligt § 3: 1 och 3: 2 ha hyreskvoterna varit lägre i Sverige än i USA. I detta moment skola de behandlas närmare, och i anslutning därtill skola skillnaderna mellan de två länderna analyseras.

De anförda kvoterna (procenttalen) ha framkommit på olika sätt. I en del fall har man utgått från produktionskostnaden och vissa årliga utgifter m. m. och med utgångspunkt därifrån bestämt hyran. I andra fall ha hyresvärden och årliga utgifter

[1] Ekdahl & Gustavsson, *Den nya bostadspolitiken*, s. 194—196.

varit givna och fastighetsvärdet blivit beräknat med utgångspunkt från dem. I båda fallen kan man emellertid dela upp hyresvärdet på komponenter efter ungefär samma princip. Sätter man upp en vinst- och förlusträkning med hyresvärdet på vinstsidan, får man på förlustsidan sådana poster som hyresförluster, fastighetsskatter, driftskostnader (underhåll, bränsle, vatten, löner m. m.)[1], värdeminskning och låneräntor. Som ett saldo erhålles ränta och vinst på eget kapital. Alla dessa »förlust»-poster komma här att räknas som komponenter till hyresvärdet. Genom att uttrycka dem i procent av fastigheternas marknadsvärde erhåller man en komponentuppdelning av hyreskvoten.

Efter i huvudsak dessa grunder äro *tab. 26* för USA och *tab. 27* för Sverige upprättade. Materialets beskaffenhet har dock föranlett några ändringar. Så t. ex. äro i Hyresrådets anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus icke hyresförlusterna specificerade utan sammanräknade med diverse driftskostnader. Detta är anledningen till att så till en början sker även i våra två tabeller. (Längre ned på tabellerna äro hyresförlusterna särredovisade i de kolumner, där så kan ske.)

Den första raden på tabellerna visar *hyresvärdena* i procent av fastighetsvärden resp. produktionskostnader. I tabellen för USA är denna rad helt enkelt en upprepning av uppgifterna i tab. 19 ovan, med den skillnaden, att två decimaler i st. f. en nu ha tagits med. Även i tabellen för Sverige innehåller första raden endast uppgifter som tidigare blivit omnämnda. För USA variera dessa procenttal från 11,55 (kol. I) till 14,48 (kol. B). För Sverige variera de från 7,54 (kol. M) till 8,80 (kol. D). Differensen mellan de två länderna varierar alltså från 11,55—8,80 = 2,75 till 14,48—7,54 = 6,94%.

Tab. 26 innehåller 10 kolumner avseende USA, och tab. 27 innehåller 13 kolumner avseende Sverige. Vill man jämföra en kolumn från den förra tabellen med en kolumn från den senare, har man alltså icke mindre än 130 olika kombinationer att välja mellan. Naturligtvis kan det ej bli tal om att här göra alla dessa jämförelser. I tab. 28 jämföras kol. G i tab. 26 med kol. J i tab. 27 och i tab. 29 göras vissa partiella jämförelser mellan olika kolumner. I övrigt överlåtes åt läsaren att utvidga analysen genom andra jämförelser, som han kan anse vara av intresse.

[1] Ordet »driftskostnader» användes stundom i en mer vidsträckt bemärkelse. Sålunda räknar Curman (s. 458) in även kapitalkostnader och fastighetsskatt.

Tab. 26. Analys av hyresvärden i procent av fastighetspriser. Hyresfastigheter i USA med inteckningar försäkrade i Federal Housing Administration (FHA).

Litt. o. nr		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		Den paragraf i National Housing Act, enl. vilken inteckningarna försäkrats									
		§ 207						§ 608			
		Östra Nordstaterna		Västra Nordstaterna		Sydstaterna		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Syd-staterna	Väst-staterna
		Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förhandsberäkningar			
I	Hyresvärde	*14,27*	*14,48*	*13,24*	*13,43*	*13,28*	*13,47*	*11,85*	*12,47*	*11,55*	*12,29*
II C 1	Fastighetsskatt	2,18	1,92	1,56	1,33	1,14	1,28	1,54	1,56	1,08	1,47
II A [3 b+4 (a+b+c+f+g)]	Underhåll	0,85	1,04	0,81	0,97	0,88	0,57	0,69	0,87	0,83	0,82
II A 3 c	Värme o. ventilation	0,67	0,71	0,65	0,58	0,59	0,64	0,44	0,61	0,28	0,09
Se nedan	Övr. driftskostn. o. hyresförl. (se ned.)	3,40	5,87	3,09	4,07	3,16	3,80	2,34	2,79	2,79	2,99
II E	Räntor, värdeminskn. o. vinst	7,18	4,94	7,13	6,49	7,51	7,18	6,83	6,64	6,57	6,92
	»Övr. driftskostn. o. hyresförluster»	*3,40*	*5,87*	*3,09*	*4,07*	*3,16*	*3,80*	*2,34*	*2,79*	*2,79*	*2,99*
Se nedan	»Övr. driftskostn.» (se nedan)	1,96	3,12	1,76	2,94	1,82	3,01	1,50	1,92	1,98	2,13
I B	Hyresförluster	1,44	2,75	1,33	1,13	1,34	0,78	0,85	0,87	0,81	0,86
	»Övr. driftskostn.»	*1,96*	*3,12*	*1,76*	*2,94*	*1,82*	*3,01*	*1,50*	*1,92*	*1,98*	*2,13*
II A (1+2+3 i)+II C 2	Adm.kostn. o. löner	1,16	1,89	1,09	1,86	1,10	1,78	1,00	1,24	1,16	1,46
II A 4 d	Försäkringar	0,21	0,25	0,18	0,17	0,23	0,29	0,15	0,24	0,33	0,29
II A 3 (e+f+g+h)	Belysn. m.m., vatten, gas o. renhålln.	0,35	0,58	0,34	0,65	0,35	0,42	0,30	0,33	0,38	0,31
II A 3 a	Hiss	0,06	0,01	—	—	—	—	—	—	—	—
II A 4 e	Planteringar o. d.	0,03	0,07	0,03	0,08	0,03	0,09	0,02	0,04	0,05	0,04
II A 3 (d+j)	Förbrukningsartiklar m. m.	0,09	0,29	0,04	0,10	0,05	0,34	0,02	0,06	0,05	0,03
II C 3	Speciella lokala skatter	0,06	0,05	0,07	0,08	0,05	0,10	0,00	0,01	0,01	0,00

Källa. Tabellen grundar sig på tab. III och VII i bil. F. Av kolumnen »Litt. o. nr» framgår, vilka poster i dessa tabeller, som ingå i varje särskild post här.

Som villkor för att ett företag skulle godkännas som »allmännyttigt bostadsföretag» sattes år 1946 bl. a., att kommunen skulle åtaga sig att svara för 20 % av eventuella förluster (ibland mer)[1], och i samband därmed höjdes gränserna för kommuners och allmännyttiga bostadsföretags belåning av flerfamiljshus från 95 % till 100 %. Samtidigt sänktes gränsen från 90 % till 85 % för enskilda byggherrar, vilket dock skedde med det förbehållet, att 90 % skulle medgivas »där byggnadslånebyrån finner synnerliga skäl föreligga». För »kooperativt organiserat företag, vilket arbetar utan enskilt vinstsyfte och under kontroll, som byggnadslånebyrån finner betryggande», bibehölls den gamla gränsen för allmännyttiga bostadsföretag, 95 %.[2]

År 1948 gjordes en genomgripande förenkling av egnahemslånegivningen. Ett flertal av egnahemsorganisationen handhavda lånetyper (huvudsakligen avseende landsbygden och ej behandlade här), tertiärlånen till 1- och 2-familjshus (huvudsakligen avseende tätorterna) och bostadsanskaffningslånen (avseende mindre bemedlade barnrika familjer) avskaffades[3] och ersattes av ett nytt s. k. *egnahemslån* avseende 1-familjshus, som skall bebos av låntagaren, 2-familjshus, vars ena lägenhet skall bebos av låntagaren, samt 1- och 2-familjshus för vilka kommunen eller företag utan enskilt vinstsyfte står som byggherre.[4]

De egnahem, som på grund av sin storlek, sin utrustning, viss kontroll m. m. äro berättigade till egnahemslån[5], kunna indelas i två klasser: 1) sådana som äro berättigade till kapitalsubvention i form av »räntefri stående del» av lånet och 2) sådana som icke äro berättigade därtill. För egnahem av den förstnämnda klassen är lånegränsen 90 % av produktionskostnaden (varvid den räntefria stående delen utgör 4 000 kronor för 1-familjshus och 6 000 kronor för 2-familjshus). För egnahem av den sistnämnda klassen är lånegränsen 75 %.

Villkoren för att en egnahemsfastighet skall räknas till den först-

---

[1] *KK 29 juni 1946* (nr 551) § 2. År 1948 infördes ett annat villkor, nämligen att kommunen skall utse mer än halva antalet ledamöter av företagets styrelse och att övriga styrelseledamöter skola utses av »personer eller företag, vilka äro fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen». *KK 30 juni 1948* (nr 587) § 2.

[2] *KK 29 juni 1946* (nr 551) § 9 o. § 10, ändr. genom *KK 26 juli 1947* (nr 551).

[3] *KK 30 juni 1948* (nr 546) § 42.

[4] *Ib.* § 1 o. § 4.

[5] Se härom *ib.* §§ 5—8.

nämnda klassen äro dels att husets bottenyta innanför ytterväggarna icke överstiger:

100 m² beträffande 1-familjshus i ett plan
80 m² beträffande 1-familjshus i ett och ett halft plan
60 m² beträffande 1-familjshus i två plan
»i tillämpliga delar motsvarande ytor» beträffande 2-familjshus

dels att vederbörande kommun åtagit sig att i viss utsträckning ansvara för eventuella förluster.[1] Egnahem, som uppfylla dessa villkor och för vilka belåningen alltså kan uppgå till 90%, beräknas komma att spela den största rollen i bostadsproduktionen.[2]

§ 2: 4. *Jämförelse mellan USA och Sverige.* Av § 2: 1 framgår, att de privata och halvstatliga kreditinrättningarna i Sverige i allmänhet ha satt belåningsgränsen lägre för egnahem än för flerfamiljshus. Under 1930-talet gjorde detta förhållande i kombination med den s. k. femtedelsregeln för statliga tertiärlån, att även gränsen för den totala belåningen i praktiken vanligen blev lägre för egnahem. År 1940 avskaffades femtedelsregeln, men tertiärlånegränsen sattes till 85% för egnahem mot 90% för flerfamiljshus. Endast då det gällde mindre bemedlade barnrika familjer beviljades (sedan 1938) lån till 90% av produktionskostnaden, och det var först år 1948, som 90% blev gränsen även för vissa andra egnahem. Men beträffande flerfamiljshus hade dessförinnan (1942 och 1946) för vissa företag utan enskilt vinstsyfte gränsen höjts till 95% och 100%.

I Sverige ha alltså belåningsgränserna i stort sett varit lägre för egnahem än för flerfamiljshus. I USA däremot tycks förhållandet snarare ha varit det motsatta under den period som här undersökts (från 1930-talets början) — en omständighet som bl. a. sammanhänger med att marknaden för egnahem där är större än den för hyresfastigheter.[3] Åtminstone spar- och låneförening-

[1] *Ib.* § 10 o. § 11.

[2] Samtal 3.3. 1949 med Alf Johansson.

[3] Den relativa litenheten av marknaden för hyresfastigheter i USA bidrager givetvis till att göra avsättningsmöjligheterna mindre säkra. En annan omständighet, som medverkar till att kreditinrättningarna i stort sett torde ha sämre erfarenheter av hyresfastigheter än av egnahem, är, att för fastigheter med mer än 4 lägenheter ingen motsvarighet fanns till den stora räddningsaktion för egnahemsägarna och deras långivare, som under krisen i början av 1930-talet igångsattes genom det federala

arna lära ha betraktat egnahem som säkrare belåningsobjekt än hyresfastigheter, något som tyder på att deras belåningsgränser varit, om icke högre så åtminstone lika höga för egnahem. För FHA:s inteckningsförsäkringar gällde till en början lika belåningsgränser för villor och hyreshus (80 %), men år 1938 höjdes gränsen till 90 % för mindre villor. För krigsindustriorter höjdes den år 1942 till 90 % även för hyreshus. År 1944—45 infördes av VA garanterade egnahemslån för veteraner om 100 % av anskaffningskostnaden. År 1948 höjdes FHA:s belåningsgräns till 95 % för kooperativa bostadsföreningar, och samma år infördes försäkring till 80 % för produktion i stor skala av 1-familjshus.

En omständighet som man emellertid måste taga hänsyn till vid denna jämförelse är, att i Sverige egnahemsbyggaren och hans familj ofta göra en insats i form av eget arbete. Om detta har varit avsevärt vanligare här än i USA[1], har denna omständighet i viss mån motverkat det relativa missgynnandet av egnahem med avseende på belåningsgränsen i förhållande till hela produktionskostnaden (inkl. ett beräknat värde av den egna arbetsinsatsen). Å andra sidan får icke förbises, att det även i Sverige kan finnas en stor kategori av familjer, som av olika anledningar icke ha förmåga, tid eller lust att sätta in eget arbete vid byggandet av en egen villa men som vid en högbelåning sådan som erbjudes de amerikanska veteranerna skulle föredraga villan framför våningen.

§ 3. Löptider, amortering, ränta m. m.

§ 3: 1. *Privata och halvstatliga kreditinrättningar.* I fråga om löptider och amorteringsvillkor förekomma i Sverige flera olika typer av fastighetslån. I stort sett kan man skilja mellan obundna och bundna lån, varvid de bundna lånen kunna indelas i fasta lån och amorteringslån.

Som *obundna* brukar man räkna sådana lån som lämnas på högst 6 månader eller med högst 6 månaders uppsägningstid. Sådana lån lämnas främst av sparbanker och affärsbanker.

---

organet HOLC (se kap. 6, § 6) och som kan antagas ha varit till stor del motiverad av den stora sociala roll, som egnahemsägandet spelar i USA. Se även kap. 4, § 3: 3 beträffande de höga hyresförlusterna i USA.

[1] Enligt Alf Johanssons uppfattning är detta fallet. Samtal 3.3. 1949.

S. k. *fasta lån*, bundna på 10 — ibland 20 — år, lämnas av stadshypoteksföreningar, försäkringsbolag och inteckningsbolag samt (sedan 1937) i någon mån även av sparbanker.

Amorteringslån med fast annuitet lämnas av stadshypoteksföreningar och bostadskreditföreningar. Amorteringstiden varierar i huvudsak från ca 70 år för vissa primärlån ned till ca 20 år för vissa sekundärlån.

Räntesatserna ha givetvis varierat från tid till tid. Som exempel på utvecklingen kunna följande uppgifter anföras beträffande den lägsta av Stockholms stads sparbank tillämpade räntesatsen för obundna inteckningslån (%)[1]:

1929	1932	1935	1938	1941	1944	1947
4,75	4,90	3,08	2,50	3,75	3,50	3,00

Inteckningslåneräntorna ha under hela perioden varit nära förbundna med obligationsräntorna — detta bl. a. på grund av att stadshypoteksföreningarnas och bostadskreditföreningarnas utlåningsräntor helt enkelt sättas lika med räntan på stadshypotekskassans resp. bostadskreditkassans obligationer med tillägg av vissa förvaltningsbidrag och (då det gäller bostadskreditföreningarna) fondbidrag.

§ 3: 2. *Statlig långivning.* De statliga *tertiärlånen* äro amorteringslån. Först (1933) var annuiteten 7,25 %, varav 4,25 % ränta, 1 % avsättning till riskfond och återstoden (första året 2 %) amortering.[2] Efter några sänkningar[3] fastställdes år 1946 räntefoten 3 %[4] — en ränta som ungefär överensstämde med räntan på statsobligationer. Samtidigt bestämdes, att amorteringen räknad i förhållande till lånets ursprungliga belopp skulle uppgå till 1/40 för stenhus och till 1/30 för trähus med ett visst tillägg under

---

[1] Källa: *Allmän sparbanksstatistik* (*SOS, Sparbanker*), tab. på s. 8* i berättelsen för år 1929 och motsvarande tabeller i senare berättelser. Uppgiften för 1947 erhållen vid samtal 24.2. 1949 med kamrer K. Tham, Stockholms stads sparbank. Uppgifterna avse årssluten.

[2] *KK 16 sept. 1933* (nr 558) § 4; samtal 2.11. 1948 med notarie Olle Rydmark, Bostadsstyrelsen.

[3] *KK 30 juni 1937* (nr 658) § 4; *KK 28 juni 1940* (nr 669) § 4; *KK 30 juni 1942* (nr 569) § 11; *KK 27 april 1945* (nr 176).

[4] *KK 29 juni 1946* (nr 551) § 11.

de första åren i de fall, då låntagaren var en enskild byggherre.[1] (Riskfondsavsättning hade avskaffats redan år 1940.)

En åtgärd av stor betydelse för bostadsmarknadens utveckling var införandet åren 1941 och 1942 av *räntegaranti* för den under tertiärlånen liggande krediten.[2]

Räntan på de år 1935 införda *bostadsanskaffningslånen* för mindre bemedlade barnrika familjer bands vid obligationsräntan genom bestämmelsen, att den skulle uppgå till medelräntan för statens upplåning mot obligationer under näst föregående budgetår plus 1/4 %.[3] Som nämndes i § 2: 3 ha dessa lån sedermera avskaffats.

För de nya *egnahemslånen* är räntefoten — liksom för tertiärlånen — 3 %, och 3 % ränta under tio år garanteras även beträffande den underliggande krediten.[4] Amorteringsdelen avbetalas på 25 år[5], varigenom annuiteten blir ca 5,7 %.

§ 3: 3. *Jämförelse mellan USA och Sverige.* En jämförelse mellan USA och Sverige med avseende på ränta och amortering skall här göras med hjälp av de typfall för åren 1938 och 1948, som ligga till grund för *tab. 39.*

I samtliga fall (egnahem 1938 och 1948 samt hyresfastigheter 1938 och 1948) äro både ränta och amortering lägre i exemplet för Sverige än i motsvarande exempel för USA.

I exemplen för år 1938 är den nämnda skillnaden mellan de två länderna större för hyresfastigheter än för egnahem i fråga om både ränta (1,8 mot 1,6) och amortering (1,1 mot 0,7). I jämförelse med förhållandena i USA skulle alltså (enligt de här valda exemplen, som givetvis icke äro allmängiltiga) i Sverige hyresfastigheter ha varit något mer gynnade än egnahem — ett förhållande som kan tänkas ha bidragit till att göra proportionen av hyreslägenheter i bostadsproduktionen större i Sverige än i USA.

För år 1948 redovisas beträffande varje land två typfall (I och II) för egnahem och två för hyresfastigheter. Till grupp I hän-

---

[1] Efter en ändring genom *KK 26 juli 1947* (nr 551) uppgår detta till 1 % under de 6 första åren.

[2] *KK 28 juni 1941* (nr 636) § 6; *KK 30 juni 1942* (nr 569) § 13. Jfr Bostadssociala utredningen, *Slutbetänkande*, del I, s. 192.

[3] *KK 4 sept. 1935* (nr 512) § 7.

[4] *KK 30 juni 1948* (nr 546) § 12 o. § 13.

[5] *Ib.* § 12.

Tabell 39. Exempel på första årets ränta och amortering i procent av lånebeloppet. Egnahem och hyresfastigheter i USA och i Sverige 1938 och 1948.

	Ränta			Amortering		
	1938	1948 I	1948 II	1938	1948 I	1948 II
Egnahem						
USA	5,0	5,0	4,0	2.0	2,0	2,3
Sverige	3,4	3,0	2,5	1,3	0,9	0,7
Differens	1,6	2,0	1,5	0,7	1,1	1,6
Hyresfastigheter						
USA	5,0	5,5	4,5	1,5	1,3	1,6
Sverige	3,2	3,1	2,9	0,4	0,5	0,5
Differens	1,8	2,4	1,6	1,1	0,8	1,1

Tabellen grundar sig på följande antaganden.

Egnahem i USA 1938. FHA-försäkrat lån om högst 5 400 dollar på nybyggd fastighet, ränta (inkl. försäkringspremie) 5,0 %, amorteringstid 25 år.

Egnahem i USA 1948 I. Lika med 1938 utom att begränsningen till 5 400 dollar ej längre gäller.

Egnahem i USA 1948 II. Veteranlån med 4 % ränta och 25 års amorteringstid.

Egnahem i Sverige 1938. Primärlån i stadshypoteksförening till 50 % av fastighetsvärdet, ränta (inkl. förvaltningsbidrag) 2,9 %, annuitet 3,9 %. Sekundärlån i bostadskreditförening, serie Z, 10 % av fastighetsvärdet, annuitet 5,6 %, löptid 31 $^1/_2$ år, vilket motsvaras av en räntefot om ca 4,0 %. Tertiärlån (statligt eller privat) 12 % av fastighetsvärdet, ränta (inkl. avsättning till riskfond) 5 %, annuitet 7 %.

Egnahem i Sverige 1948 I. Fast primärlån till 50 % av produktionskostnaden, ränta 3 %. Egnahemslån utan kapitalsubvention, 25 % av produktionskostnaden, ränta 3 %, amorteringstid 25 år.

Egnahem i Sverige 1948 II. Fastighetens produktionskostnad 25 000 kr. Lån 22 500 kr. (90 %), varav 12 500 kr. utgör en stående del med 3 % ränta, 4 000 kr. utgör en räntefri stående del och 6 000 kr. löper med 3 % ränta och skall amorteras på 25 år.

Hyresfastigheter i USA 1938. FHA-försäkrat lån, ränta (inkl. försäkringspremie) 5,0 %, amorteringstid 30 år.

Hyresfastigheter i USA 1948 I och II. Lika med 1938 utom att räntan är 4,5 % och 5,5 % i I resp. II.

Hyresfastigheter i Sverige 1938. Primärlån i stadshypoteksförening till 60 % av fastighetsvärdet, ränta (inkl. förvaltningsbidrag) 2,9 %, tre fjärdedelar av lånet fast, på återstoden en annuitet om 3,4 %. Sekundärlån i bostadskreditförening, serie Y, 15 % av fastighetsvärdet, annuitet 5,0 %, löptid 39 år, vilket motsvaras av en räntefot om ca 3,9 %. Tertiärlån 5 % av fastighetsvärdet (detta låga procenttal har antagits för att den totala lånesumman skall uppgå till 80 %, såsom

föras fall med relativt hög ränta, till grupp II fall med relativt låg ränta. För grupp I finner man (liksom för 1938), att skillnaden mellan USA och Sverige i fråga om ränta är större för hyresfastigheter än för egnahem (2,4 mot 2,0). Men för grupp II är skillnaden praktiskt taget lika stor för båda fastighetstyperna (1,6 mot 1,5), och därtill kommer, att i fråga om amortering skillnaden mellan de två länderna är mindre för hyresfastigheter än för egnahem (0,8 mot 1,1 i grupp I, 1,1 mot 1,6 i grupp II). Enhetligheten är sålunda knappast tillräckligt stor för att man skulle kunna draga slutsatsen, att (i jämförelse med förhållandena i USA) hyresfastigheter år 1948 skulle ha varit mer gynnade i Sverige än egnahem i fråga om ränta och amortering. Möjligen har (i jämförelse med utvecklingen i USA) en relativ förskjutning till förmån för egnahem ägt rum i Sverige mellan åren 1938 och 1948.

De jämförelser mellan USA och Sverige, som med hjälp av de här diskuterade typfallen ha gjorts med avseende på olikheterna mellan egnahem och hyresfastigheter i fråga om ränta och amortering, äro ganska osäkra. Däremot har med all önskvärd tydlighet framgått, att både räntor och amorteringar i allmänhet ha legat betydligt lägre i Sverige än i USA. I § 3: 4 nedan skola några bidragande orsaker till ränteolikheten diskuteras.

Ett undantag från regeln, att bostadskredit är dyrare i USA än i Sverige, utgöres av den upplåning varigenom offentlig bostadsproduktion finansieras. Medelräntan vid sådan upplåning i USA torde i regel ha hållit sig mellan 2 % och 2 ½ %.[1] Eftersom upplåningen icke sker i de vanliga fastighetskreditinstituten utan genom försäljning av obligationer, ses den offentliga bostadspro-

[1] Kap. 6, § 10: 3.

fallet var för FHA-försäkrade lån på hyresfastigheter i USA), ränta (inkl. avsättning till riskfond) 5 %, annuitet 7 %.

Hyresfastigheter i Sverige 1948 I. Primärlån till 60 % av fastighetsvärdet, räntefot 3 % (obunden men med statlig garanti), ingen amortering. Sekundärlån 10 % av fastighetsvärdet, ränta 3,5 %, amortering 1/40 per år. Tertiärlån 15 % av fastighetsvärdet, ränta 3 %, amortering första året 1/40 plus 1 %.

Hyresfastigheter i Sverige 1948 II. Lika med 1948 I utom att subventionerna för en »överkostnad» lika med 6 % av fastighetsvärdet räknas in i lånen, så att ränta och amortering blir mindre. (Jfr exemplet hos Ekdahl & Gustavsson, *Den nya bostadspolitiken*, s. 194, där av den totala produktionskostnaden, 625 000 kr., 36 000 kr. utgör »överkostnad».)

duktionen med oblida ögon av dessa kreditinrättningar lika väl som av ägare och förvaltare av privata bostadsfastigheter. Dessa grupper ha också genom »the real-estate lobby» i Washington framgångsrikt bromsat sådan lagstiftning, som skulle ha varit ägnad att främja offentlig bostadsproduktion, närmast den s. k. »Taft-Ellender-Wagner bill». Detta lagförslag antogs i sina huvuddrag av senaten i april 1948[1], men i representanthuset, där »the real-estate lobby» lär vara särskilt inflytelserik[2], föllo de delar, som gällde den offentliga bostadsproduktionen.[3] På grund av utgången av valet hösten 1948 räknar man emellertid med att sådan bostadsproduktion under de närmaste åren kommer att erhålla ett kraftigt federalt stöd.

§ 3: 4. *Orsaker till att inteckningslåneräntorna ha varit lägre i Sverige än i USA.* Då det gäller att förklara, varför inteckningslåneräntorna i allmänhet ha varit lägre i Sverige än i USA, ligger den förmodan nära till hands, att räntenivån för långfristiga lån i allmänhet skulle ha varit lägre i Sverige än i USA. Men följande uppgifter om den effektiva räntan för vissa grupper av förstklassiga obligationer i de två länderna visar, att en sådan förmodan vore felaktig. (Uppgifterna för USA avse industriobligationer, uppgifterna för Sverige avse statsobligationer.[4])

	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946
USA	3,10	2,95	2,96	2,85	2,80	2,68	2,60
Sverige	3,98	3,42	3,26	3,30	3,30	3,06	3,03

[1] *Journal of Housing*, April 1948, s. 91.

[2] Nathan Straus (f. d. administrator i U. S. Housing Authority), »Why you can't get that new home», *The American Magazine*, Dec. 1947, s. 133. Denna artikel (s. 21, 130—134) innehåller en presentation av »the real-estate lobby» och dess främsta medlemmar samt en redogörelse för dess arbetsmetoder. Författarens starkt kritiska inställning kan till en del bero på att han åtminstone tidigare i egenskap av chef för det centrala organet för offentlig bostadsproduktion har varit part i målet. Å andra sidan måste man ge honom rätt, då han på s. 130 framhåller, att senator Tafts namn på förslaget är en ganska god garanti för att detta icke skall innehålla några socialistiska element utöver vad som med hänsyn till förhållandena är väl motiverat även från konservativa utgångspunkter.

[3] *Journal of Housing*, Aug. 1948, s. 207.

[4] Källor: Moody's Investors Service, citerat efter *HSH* s. 139; resp. Skandinaviska Banken, *Kvartalsskrift*, 1942 s. 18, 1945 s. 24, 1948 s. 48. Genom att amerikanska industriobligationer jämföras med svenska statsobligationer blir skillnaden mellan de två länderna i varje fall icke överdriven utan snarare motsatsen.

I stället för att vara lägre i Sverige än i USA var obligationsräntan under samtliga redovisade år (1940—1946) högre i Sverige än i USA. Förklaringen till att inteckningslåneräntorna trots detta voro lägre i Sverige än i USA torde huvudsakligen vara att finna i följande tre omständigheter.

1) Förvaltningskostnader och risker torde i stort sett vara mindre för svenska inteckningslånegivare än för amerikanska. Vad förvaltningskostnaderna beträffar beror detta bl. a. på att det i USA är vanligt, att ränta och amortering betalas månadsvis. Då det gäller FHA-försäkrade lån, är detta betalningssätt obligatoriskt, och åtminstone spar- och låneföreningarna torde i stor utsträckning tillämpa det även för andra lån. I Sverige torde det däremot icke förekomma, att betalningarna erläggas oftare än var tredje månad. För lån i stadshypoteks- och bostadskreditföreningar erläggas de halvårsvis. Denna olikhet verkar givetvis i riktning mot lägre förvaltningskostnader i Sverige än i USA. En annan omständighet av intresse i detta sammanhang är, att det exekutiva förfarandet vid betalningsförsummelse på många håll i USA tycks vara jämförelsevis dyrbart och tidsödande.[1] En undersökning av år 1937 omfattande ca 100 fall i varje delstat gav sålunda bl. a. som resultat, att den genomsnittliga tiden[2] översteg ett år i 19 stater och uppgick till 25 månader i Alabama och till 20 månader i Illinois.[3]

2) Konkurrensen mellan olika kreditinstitut är i stort sett hårdare i Sverige än i USA. Detta förhållande beror delvis på stadshypoteksinstitutionen och bostadskreditinstitutionen. Dessa institutioners utlåningsräntor äro i stort sett lika med den effektiva räntan på förstklassiga obligationer med tillägg av vissa förvaltningskostnader och (beträffande bostadskreditinstitutionen) fondavsättningar. Därigenom sättes en ganska snäv övre gräns för den bundna räntan, och de kreditinstitut, som icke lämna krediter med bunden ränta, ha ofta för att kunna konkurrera varit tvungna att gå ännu lägre med sina räntesatser. I USA finnes ingen lika effektiv spärr för räntenivån. FHLB-systemet

---

[1] »... the inconvenience and large expense of foreclosure in many states retards the free flow of mortgage money.» Benson & North s. 154.

[2] »'Time required to complete foreclosure' is the time it takes from the commencement of foreclosure proceedings to the actual acquisition of title, free of all rights of redemption.» Bilaga till brev 29.12. 1948 från M. J. Broderick.

[3] Uppgifterna beräknade efter Colean s. 425, tab. 46. Jfr *ib.* s. 242—245.

liknar visserligen våra hypoteksinrättningar i så måtto som de erhålla sina medel genom obligationslån, men en viktig skillnad finnes. Medan hypoteksföreningarna, som arbeta utan vinstsyfte, låna ut direkt till fastighetsägarna, sker FHL-bankernas utlåning via mellanhänder (främst spar- och låneföreningar), som äro oförhindrade att lägga på en betydande marginal. Enligt officiell amerikansk uppfattning skall räntan regleras av »marknaden»[1], men det tycks endast vara på större orter, som detta sker någorlunda effektivt.[2] I övrigt lär den amerikanska inteckningslånemarknaden behärskas av »ett typiskt oligopolistiskt tänkande»[3], som icke har någon motsvarighet i Sverige. De amerikanska spar- och låneföreningarna äro säkerligen också i mycket högre grad än sina närmaste svenska motsvarigheter -- sparbankerna — inriktade på att söka få hög avkastning på sin utlåning och därigenom i första hand tillgodose insättarnas (delägarnas) intressen.[4]

3) Den svenska staten har på senare år lämnat billiga lån icke blott till offentlig utan även till privat bostadsproduktion och har dessutom lämnat räntegarantier för underliggande krediter. Detta har bidragit till att i Sverige hålla nere den genomsnittliga räntan vid bostadsfinansiering. I USA har — som vi sett — den offentliga medverkan vid finansieringen av privat bostadsproduktion skett enligt metoder, som på ett mindre direkt sätt verkat sänkande på räntorna.

---

[1] Yttrande 10.1. 1945 av John H. Fahey, Comissioner, Federal Home Loan Bank Administration, *Hearings* s. 1387.

[2] Se kap. 6, § 5: 6.

[3] Samtal 4.11. 1948 med bankdirektör Lars-Erik Thunholm, AB Svenska Handelsbanken. Jfr Abrams' i kap. 6, § 5: 6, citerade uttalande, att »bidding in this branch of the money market is considered unethical».

[4] Vid samtal 3.3. 1949 underströk generaldirektör Alf Johansson den stora betydelse, som de på inteckningslån huvudsakligen inriktade svenska sparbankerna ha för den offentliga bostadspolitik, som bl. a. går ut på att hålla räntenivån för bostadslån på en låg nivå.

SLUTORD

Såsom framgår redan av förordet, är detta arbete avsett att vara ett bidrag till fastställandet av de faktorer, som ha medverkat till olikheten mellan USA och Sverige med avseende på förhållandet mellan egnahem och hyreslägenheter. Avslutningsvis bör ordet *bidrag* kanske betonas ytterligare. Undersökningen har nämligen huvudsakligen avsett årskostnaderna (hyrorna) för egnahem och hyreslägenheter samt belåningsgränserna för de två fastighetstyperna, och beträffande årskostnaderna gäller, att de för dem så betydelsefulla produktionskostnaderna här endast ha diskuterats helt ytligt.

Våra data tyda på att båda de nämnda faktorerna — årskostnaderna och belåningsgränserna — i någon mån ha bidragit till att proportionen av egnahem har blivit större i USA än i Sverige. Men det är tänkbart, att andra faktorer, som här ha behandlats mer flyktigt, ha spelat större roll. På efterfrågesidan ha sålunda olikheter i fråga om den allmänna levnadsstandarden och i fråga om hushållens delvis sociologiskt betingade värderingsskalor sannolikt varit av stor betydelse (kap. 3, § 6 och § 7). På utbudssidan kunna olikheter mellan de två länderna beträffande dels den normala livslängden för fastigheter av skilda typer (kap. 2, § 5), dels myndigheternas markpolitik m. m. (kap. 3, § 8) också ha bidragit till att proportionen av egnahem blivit större i USA än i Sverige.

En synpunkt, som har berörts vid några tillfällen (s. 120, s. 131 not 8, s. 258 not 3) och som förtjänar att framhållas ytterligare, är den relativa stabiliteten i den inriktning, som produktionen en gång har kommit att få. Om av någon anledning produktionen t. ex. har blivit i speciellt hög grad inriktad på egnahem och komplementvaror till egnahem, resulterar detta sannolikt i att produktionskostnaderna för sådana bostäder och varor bli relativt låga, att reklamen för dem blir relativt kraftig och att möjligheterna att belåna egnahem bli relativt goda — vilket allt bidrager till att hålla uppe efterfrågan på egnahem. Det är troligt, att

dylika omständigheter bidraga till att bibehålla den ifrågavarande olikheten mellan bostadsmarknaderna i USA och Sverige.

Företagarinitiativen och toppfinansieringen inom bostadsproduktionen ha knappast blivit berörda i denna avhandling. Institutionella olikheter mellan de två länderna i dessa avseenden kunna ha varit av stor betydelse för vårt problem. Här — liksom i fråga om andra nu nämnda faktorer — erbjuda sig intressanta och krävande uppgifter för fortsatt forskning.

BILAGA A

UPPGIFTER UR 1940 ÅRS AMERIKANSKA BOSTADSRÄKNING M. M.

§ 1. Bostadsräkningens omfattning

I samband med folkräkningen i USA den 1 april 1940 gjordes också en omfattande bostadsräkning.[1] Denna ger en mycket fullständig redovisning av bostadsbeståndet. I motsats till 1939 års svenska bostadsräkning omfattar den sålunda även jordbruksbostäder och säsongbostäder (sommarbostäder, sportstugor o. d.). Medräknade äro t. o. m. bostäder som icke äro inrymda i verkliga hus utan i »Other dwelling places» sådana som släpvagnar till bilar (»trailers»), turist-»cabins» och båtar.[2]

§ 2. Klassificering efter områden

§ 2: 1. *Klassificering i regioner, stater, orter etc.*[3] Landet indelas i *tre regioner* (»regions»): Nordstaterna, Sydstaterna och Väststaterna.

Nordstaterna (»the North») indelas stundom i två delregioner: Östra och Västra Nordstaterna.

Östra Nordstaterna (»the North Eastern States») utgöras av staterna i New England samt staterna New York, New Jersey och Pennsylvania.

Västra Nordstaterna (»the North Central States») utgöras av vad man i dagligt tal kallar »Mellanvästern», d. v. s. staterna Ohio, Indiana, Illinois, Michigan, Wisconsin, Minnesota, Iowa, Missouri, North Dakota, South Dakota, Nebraska och Kansas.

Sydstaterna (»the South») utgöras av alla stater (inkl. District of Columbia med staden Washington) söder om Nordstaterna med Oklahoma och Texas som västligaste stater.

Väststaterna (»the West») utgöras av alla de återstående staterna.

Inom regionerna sker klassificering efter »divisions», stater, orter m. m.

§ 2: 2. *Klassificering efter ortens invånarantal.* Bostäderna indelas i två olika klasser efter storleken av de orter, vari de äro belägna. Orter med

[1] *Sixteenth Census of the United States: 1940, Housing* (United States Department of Commerce, Bureau of the Census, Wash. 1943) i 13 stora band (4 »volumes» med 2, 5, 3 resp. 3 »parts»), förk. *CH 40.* Därtill komma specialbearbetningar, av vilka många ej äro tryckta.

[2] *CH 40*, vol. II, part 1, s. 4, 11.

[3] Se t. ex. *CH 40*, vol. II, part 1, kartan på s. 6 samt tab. 26 på s. 62.

Tabell I. Bebodda lägenheter i USA 1930 och 1940

Tusental

Rad nr	År och område	A	B	C	D
		Alla bebodda bostadsenheter		Totalt	
		1930	1940	1930	1940
1	USA, jordbruk inräknade	29 905	34 855	29 322	34 855
	Fördelning nr 1 därav:				
2	USA exkl. alla jordbruk[1]	23 236	27 666	22 855	27 666
3	Jordbruk	6 669	7 189	6 467	7 189
	Fördelning nr 2 av rad 1:				
4	Stadsområden	17 373	20 596	17 114	20 596
	Fördelning därav:				
5	Stadsområden exkl. jordbruk	17 308	20 514	17 052	20 514
6	Jordbruk inom stadsområden	64	82	62	82
7	Lantområden	12 532	14 258	12 208	14 258
	Fördelning därav:				
8	Lantområden exkl. jordbruk	5 928	7 151	5 803	7 151
9	Jordbruk inom lantområden	6 605	7 107	6 405	7 107
	Rad 4 och rad 8 sammanslagna till ungefärliga uppgifter för:				
10	USA utom dess jordbruk (jfr rad 2)	23 300	27 748	22 917	27 748

[1] Jfr beteckningen »USA utom dess jordbruk» i rad 10.

Anm. Uppgifterna för 1930 avse strängt taget icke bostadslägenheter utan hushåll (»private families»), men enligt uppgift (*CH 40*, vol. II, part 1, s. 3) äro skillnaderna obetydliga (»so small as to be negligible»).

minst 2 500 invånare kallas *stadsområden* (»urban areas»), övriga områden kallas *lantområden* (»rural areas»).[1]

I vissa specialundersökningar förekommer en mer detaljerad uppdelning efter ortsstorlek. Stadsområdena indelas i åtta klasser, den högsta innefattande orterna med minst 500 000 invånare. Lantområdena indelas i tre klasser: 1) administrativa orter med 1 000—2 499 invånare, 2) do med mindre än 1 000 invånare samt 3) områden utanför administrativa orter (»unincorporated area»).[2]

[1] *CH*, vol. II, part 1, s. 2.

[2] Se t. ex. tab. 1 i kap. 1.

med fördelning efter område och innehavsform.

ch procent.

E	F	G	H	I	J	K	L	Rad nr
Därav med uppgift om innehavsform								
Fördelning								
Ägarupptagna				Upplåtna				
Antal		Procent		Antal		Procent		
1930	1940	1930	1940	1930	1940	1930	1940	
14 002	15 196	47,8	43,6	15 320	19 659	52,2	56,4	1
10 503	11 358	46,0	41,1	12 352	16 307	54,0	58,9	2
3 499	3 838	54,1	53,4	2 968	3 351	45,9	46,6	3
7 433	7 715	43,4	37,5	9 681	12 882	56,6	62,5	4
7 386	7 660	43,3	37,3	9 666	12 854	56,7	62,7	5
47	55	75,0	66,6	16	27	25,0	33,4	6
6 570	7 481	53,8	52,5	5 638	6 777	46,2	47,5	7
3 117	3 698	53,7	51,7	2 686	3 453	46,3	48,3	8
3 452	3 783	53,9	53,2	2 953	3 324	46,1	46,8	9
10 550	11 413	46,0	41,1	12 367	16 335	54,0	58,9	10

Källa. Rad 1—3: *CH 40*, vol. II, part 1, s. 3, tab. III. Rad 1, 4, 8, 9: *ib.* s. 7. Rad 5 = rad 2—rad 8. Rad 6 = rad 3—rad 9 = rad 4—rad 5. Rad 7 = rad 1—rad 4 = rad 8 + rad 9. Rad 10 = rad 1—rad 9 = rad 2 + rad 6 = rad 4 + rad 8. Vid beräkningarna ha oavrundade tal använts.

§ 2: 3. *Klassificering i jordbruk och andra fastigheter.* I bostadsräkningen skiljer man också mellan bostad *på jordbruk* (»farm») och bostad *på annan fastighet* (»nonfarm»). I tabellerna är det emellertid vanligen endast beträffande vad vi här kalla »lantområdena», som denna uppdelning är genomförd. Dessa äro sålunda indelade i *jordbruk inom lantområden* (»rural-farm areas») och *lantområden exkl. jordbruk* (»rural-nonfarm areas»). Men i den mån jordbruk förekomma inom vad vi här kalla »stadsområden», redovisas deras bostäder vanligen ej särskilt.

I denna avhandling slås stadsområdena ofta samman med lantområdena exkl. dessas jordbruk till vad vi kalla *USA utom dess jordbruk*. Eftersom stadsområdena också rymma jordbruk, är denna beteckning ej fullt adekvat.

Tabell II. Lägenheter med fördelning efter husstorlek och innehavsform. Olika områden och orter i USA år 1940.

Tusental.

Område och innehavsform	A	B	C	D	E	F
	Totalt	Fördelning efter husstorlek				
		1-familjshus			2-fam.-hus	Övriga hus m. m.
		Totalt	Fördelning			
			Fristående	Sammanbyggda		
USA utom dess jordbruk	29 683	17 511	16 394	1 117	4 934	7 238
Bebodda ägarbegagnade	11 413	9 507	8 995	512	1 236	670
Bebodda upplåtna	16 335	6 764	6 203	560	3 530	6 041
Obegagnade	1 429	780	742	38	153	495
Obebodda begagnade	506	460	454	6	15	32
Stadsområden (se nedan)	21 616	10 659	9 684	975	4 227	6 731
Bebodda ägarbegagnade	7 715	6 117	5 666	451	1 069	529
Bebodda upplåtna	12 882	4 146	3 656	490	3 021	5 715
Obegagnade	918	330	299	31	128	460
Obebodda begagnade	102	66	63	2	9	26
Lantområden exkl. jordbruk	8 067	6 852	6 710	142	707	508
Bebodda ägarbegagnade	3 698	3 390	3 329	61	168	141
Bebodda upplåtna	3 453	2 618	2 548	70	508	327
Obegagnade	511	450	443	7	25	35
Obebodda begagnade	405	394	390	4	5	5
Nordstaternas stadsområden	14 572	6 330	5 641	689	3 076	5 166
Bebodda ägarbegagnade	5 123	3 872	3 545	327	852	400
Bebodda upplåtna	8 788	2 227	1 887	339	2 132	4 429
Obegagnade	600	189	168	21	87	325
Obebodda begagnade	60	42	41	1	5	13
Sydstaternas stadsområden	4 325	2 613	2 373	239	878	834
Bebodda ägarbegagnade	1 493	1 259	1 156	103	157	77
Bebodda upplåtna	2 642	1 261	1 133	128	694	687
Obegagnade	168	80	73	8	26	62
Obebodda begagnade	23	12	12	1	2	8
Västraternas stadsområden	2 720	1 716	1 670	47	272	731
Bebodda ägarbegagnade	1 099	986	965	22	60	53
Bebodda upplåtna	1 452	658	635	22	195	599
Obegagnade	150	61	58	2	15	74
Obebodda begagnade	18	11	11	0	2	5

Tabell II (forts.)

Område och innehavsform	A	B	C	D	E	F
	Totalt	Fördelning efter husstorlek				
		1-familjshus			2-fam.-hus	Övriga hus m. m.
		Totalt	Fördelning			
			Fristående	Sammanbyggda		
New York City	2 218	286	223	63	293	1 639
Bebodda ägarbegagnade	323	175	133	42	90	58
Bebodda upplåtna	1 725	85	68	17	190	1 450
Obegagnade	162	22	18	4	12	128
Obebodda begagnade	8	4	4	0	0	4
Los Angeles, Calif.	529	282	277	5	65	182
Bebodda ägarbegagnade	166	145	145	1	12	9
Bebodda upplåtna	327	125	121	3	50	153
Obegagnade	34	10	10	0	4	20
Obebodda begagnade	2	1	1	0	0	1

Källor. Kol. B har beräknats ur kol. C och D, kol. F ur kol. A, B och E. Därvid ha oavrundade tal använts. Om kol. A, C och D gäller följande:

Uppgifterna för USA utom dess jordbruk ha erhållits genom att de oavrundade uppgifterna för stadsområdena adderats till dem för lantområdena exkl. dessas jordbruk. Dessa uppgifter samt uppgifterna för de tre regionernas stadsområden ha erhållits från *CH 40*, vol. II, part 1, s. 10. Uppgifterna för de två enstaka städerna ha erhållits från do, part 4, s. 272 (New York) och part 2, s. 216 (Los Angeles).

Men det framgår av § 3 nedan, att bostäderna på jordbruksfastigheter inom stadsområden äro så fåtaliga, att beteckningen är föga missvisande. Statistiken beträffande jordbruk inom lantområden är, bortsett från tab. I, helt utesluten från denna undersökning.

§ 3. Lägenheterna och deras fördelning efter innehavsform och husstorlek

I *tab. I* äro för olika områden åren 1930 och 1940 de bebodda lägenheterna uppdelade på *ägarbegagnade* och *upplåtna*. Tabellen avser bl. a. att visa, att den i § 2: 3 ovan införda termen »USA utom dess jordbruk» är föga missvisande, även om man (som i rad 10) räknar in lägenheterna på jordbruk inom stadsområden (rad 6). Räknade med en decimal bli nämligen procenttalen för ägarbegagnade och upplåtna lägenheter de samma (46,0 och 54,0 år 1930, 41,1 och 58,9 år 1940) som om man endast räknar lägenheter på icke jordbruk (rad 2).

Den enda uppdelning efter ortsstorlek som förekommer i tab. I är den som ligger i uppdelningen på stadsområden och lantområden. (Stadsom-

Tabell III. Lägenheter med fördelning på säsongbostäder och andra lägenheter. USA utom dess jordbruk år 1940.

Tusental.

Rad nr		A	B	C
		Totalt	Fördelning	
			Stads-områden	Lantom-råden exkl. jordbruk
1	Alla lägenheter	29 683	21 616	8 067
	Fördelning därav:			
2	Icke säsongbostäder	28 998	21 490	7 508
3	Säsongbostäder	648	99	549
	Fördelning därav:			
4	Obegagnade	290	65	225
	Upptagna av:			
5	frånvarande hushåll	304	24	280
6	närvarande hushåll	55	10	45
7	Utan uppgift	37	27	10

Källor. Rad 1, 4, 5, 6, 7 i kol. B och C: *CH 40*, vol. II, part 1, tab. 2 a. Rad 3 = rad 4 + rad 5 + rad 6. Rad 2 = rad 1 — (rad 3 + rad 7). Kol. A = kol. B + kol. C. Vid beräkningarna ha oavrundade tal använts.

rådena utgöras ju av alla orter med minst 2 500 invånare.) I kap. 1, tab. 1, har för år 1940 uppdelningen efter ortsstorlek gjorts mer detaljerad.

I *tab. II* visas för olika områden, hur lägenheterna år 1940 fördelade sig på 1-familjshus, 2-familjshus och andra byggnader samt på olika slag av bebodda och obebodda lägenheter.

I *tab. III* visas, hur lägenheterna fördelade sig på säsongbostäder och andra lägenheter.

I *tab. IV* äro lägenheterna exkl. säsongbostäder fördelade efter innehavsform.

Tabell IV. Lägenheter utom säsongbostäder, med fördelning efter innehavsform. USA utom dess jordbruk den 1 april 1940.

Tusental.

Rad nr		A	B	C
		Totalt	Fördelning	
			Stadsområden	Lantområden exkl. jordbruk
1	Lägenheter, icke säsongbostäder	28 998	21 490	7 508
	Bebodda:			
2	ägarbegagnade	11 413	7 715	3 698
3	upplåtna	16 335	12 882	3 453
	Obebodda:			
4	obegagnade	1 102	826	276
	begagnade av:			
5	frånvarande hushåll	112	45	67
6	närvarande hushåll	35	22	13
7	Lägenheter utan uppgift huruvida säsongbostäder eller ej (alla voro obegagnade)	37	27	10
8	Rad 1 + rad 7	29 035	21 517	7 518
9	Därav: obegagnade	1 139	853	286

Källor. Kol. A = kol. B + kol. C. Kol. B och C, rad 2 och 3: *CH 40*, vol. II, part 1, tab. 2. Kol. B och C, rad 4, 5, 6, 7: *ib.*, tab. 2 a. Rad 1 = rad 2 t. o. m. 6. Rad 8 = rad 1 + rad 7. Rad 9 = rad 4 + rad 7. Vid beräkningarna ha oavrundade tal använts.

BILAGA B

UPPGIFTER UR SVENSKA BOSTADSUNDERSÖKNINGAR

§ 1. Allmänna Bostadsräkningen år 1939

Den samlade redogörelsen för 1939 års svenska bostadsräkning har aldrig blivit tryckt, och ända tills i mars 1949, då den utgavs i stencilerad form[1], förelåg den endast i manuskript. En del uppgifter hade dock dessförinnan publicerats i *Sociala meddelanden* och i Bostadssociala utredningens slutbetänkande. Dessutom ha byråchefen GUNNAR HÄVERMARK och fröken INGEBORG JOHANSSON, Socialstyrelsen, lämnat mig åtskilliga förhandsuppgifter.[2]

Primärmaterialet till bostadsräkningen är de uppgifter, som avlämnades

Grupp	Hela riket	Därav medräknat i 1939 års bostadsräkning	
	Antal orter resp. områden	Antal orter resp. områden	Folkmängd i % av gruppens hela folkmängd
Hela riket utom Stockholm	.	749	49,8
Tätorter	.	559	.
Städer och köpingar	167	167	100,0
Municipalsamhällen:			
med minst 1 000 inv.	112	110	99,0
med under 1 000 inv.	124	28	27,6
Icke administrativa tätorter:			
med minst 1 000 inv.	.	122	20,1
med under 1 000 inv.	.	132	
Landsbygdsområden	2 355	190	

[1] *Allmänna bostadsräkningen år 1939* (Socialstyrelsen), förk. *BR 39*.

[2] Särskilt stor användning har jag haft av en handskriven tabell benämnd »Utdrag ur bostadsräkningen 1939/40. Antal lägenheter», erhållen 3.10.1946 från fröken Johansson. Här förkortat till *IJ-tab*.

för den hyresräkning, vilken enligt *KK 8 sept. 1939* (nr 644) skulle företagas i samband med den hösten 1939 anordnade mantalsskrivningen för år 1940.[1]

Tablån på s. 276 visar i vad mån områden av olika slag voro representerade i bostadsräkningen.[2] Befolkningen i de medräknade områdena (bland vilka Stockholm icke är med) utgjorde knappt hälften av befolkningen i hela riket utom Stockholm. Emellertid voro stadssamhällen (dvs. städer, köpingar och municipalsamhällen) med minst 1 000 invånare så gott som hundraprocentigt representerade, och även »praktiskt taget alla» icke administrativa tätorter med minst 1 000 invånare lära ha kommit med.[3] Så mycket ofullständigare äro tätorterna med under 1 000 invånare och de s. k. landsbygdsområdena representerade. Då sådana orter och områden medräknats, har det skett, emedan de tillhöra landskommuner som också innesluta tätorter med minst 1 000 invånare.[4] De äro sålunda huvudsakligen belägna intill sådana tätorter och kunna därför icke anses utgöra representativa urval för respektive grupper. Av denna anledning ha de blivit uteslutna ur Socialstyrelsens redogörelse för bostadsräkningen.[5] Här ha de däremot icke uteslutits — detta av den enkla anledningen, att de voro medräknade på de tabeller, som ursprungligen stodo till mitt förfogande.

Bostadsräkningen omfattar endast s. k. *bostadshus*, dvs. »byggnader med en eller flera bostadslägenheter». Som bostadslägenheter räknas därvid icke blott egentliga bostadslägenheter utan även blandade lägenheter, men de blandade lägenheterna äro icke medräknade i de uppgifter, som kommit till användning i denna avhandling.

Helt uteslutna ur bostadsräkningen äro sådana bostäder, som icke voro avsedda »för varaktig användning som bostad», t. ex. »sommarbostäder, sportstugor, kolonistugor o. dyl. (även vinterbonade) . . ., för så vitt de icke användes som stadigvarande bostad».[6]

Hus på jordbruk uteslötos, »dock icke sådana bostadshus, som äro belägna å från jordbruksfastighet upplåten eller avstyckad mark, och icke heller sådana som icke kan anses tillhöra jordbruket».[7]

Uppgifterna avse tidpunkten för själva räkningen, dvs. »i regel någon dag under november månad». Bostadshus och lägenheter, som färdigställdes för inflyttning före nämnda dag, skulle alltså redovisas, även om uthyrning eller inflyttning ännu icke skett.»[8]

Tab. I och *II* i denna bilaga innehålla uppgifter ur 1939 års allmänna bostadsräkning. I vissa för denna avhandling väsentliga avseenden är uppdelningen här mer detaljerad än i Socialstyrelsens redogörelse (där f. ö. endast den procentuella fördelningen är angiven). Lägenheter begagnade

---

[1] *BR 39*, s. 10 o. 6.

[2] Tablån grundar sig på uppgifter i *BR 39*, s. 10 o. 13.

[3] *BR 39*, s. 10. — *Icke administrativa tätorter* äro »orter med sammanträngd befolkning och yttre stadslik eller tättbebyggd karaktär, vilkas innevånare till övervägande del idka annan näring än åkerbruk och där invånarantalet utgör minst 200». *Folkräkningen 1940*, del 1, s. 35.

[4] *BR 39*, s. 7. [5] *BR 39*, s. 11.

[6] *BR 39*, s. 26. Se även *BR 39, Ortstabeller*, s. 150, 152.

[7] *BR 39*, s. 26. [8] *BR 39*, s. 26.

Tabell I. Begagnade lägenheter med fördelning efter innehavsform gruppering efte

Rad nr	Ortsgrupp	A	B	C
		Totalt	Ägar-begag-nade	Upplåtna Totalt
1 a	Stockholm 1935	169 820	11 057	158 763
1 b	Stockholm 1942	211 480	14 220	197 260
2	Andra orter m. m. 1939	792 200	214 941	577 259
	Specifikation därav:			
3	Göteborg	88 263	6 937	81 326
4	Orter med mindre än 200 000 inv. m. m.	703 937	208 004	495 933
	Specifikation därav:			
5	Malmö	50 650	6 868	43 782
6	Orter med 30 000—99 999 inv.	144 389	23 437	120 952
7	» » 20 000—29 999 »	52 996	11 827	41 169
8	» » 10 000—19 999 »	117 060	30 745	86 315
9	» » 5 000— 9 999 »	85 842	26 375	59 467
10	» » 2 000— 4 999 »	106 661	39 584	67 077
11	» » 1 000— 1 999 »	68 118	28 810	39 308
12	» » mindre än 1 000 »	29 328	12 630	16 698
13	Till vissa orter angränsande landsbygd	48 893	27 728	21 165

[1] Uppskattning verkställd på följande sätt, Inom orter med mindre 200 000 invånare m. m. (rad 4) funnos 21 530 begagnade lägenheter upplåtna av kooperativa bostadsföreningar (kol. D + F). Av dessa voro 18 956 lägenheter begagnade med besittnings- eller bostadsrätt, medan återstående 2 574 voro uthyrda. I Göteborg funnos 4 276 begagnade lägenheter upplåtna av kooperativa bostadsföreningar. Antag att dessa lägenheter proportionellt fördelade sig som de ovannämnda. Antalet med besittnings- eller bostadsrätt begagnade lägenheter i Göteborg voro då

$$4\,276 \frac{18\,956}{21\,530} = 3\,765$$

Stockholm 1935 och 1942; andra svenska orter m. m. 1939, med antal invånare.

D	E	F	G	H	I	J	K	L	
Fördelning									
Upplåtna									
Fördelning									
Begagnade med besittnings- eller bostadsrätt	Övriga upplåtna lägenheter								Rad nr
	Övriga upplåtna Totalt	Fördelning							
		Upplåtna av						Uthyrda i öppna marknaden	
		koop. bostadsförening men uthyrda	bostadssocialt företag	stat eller kommun		arbetsgivaren (ej stat eller kommun)	anhörig eller dyl., fritt (eller mot ringa avgift)		
				icke såsom arbetsgivare	såsom arbetsgivare				
16 136	142 627	5 204	11 157	8 731		11 320		106 215	1 a
21 080	176 180		27 980			10 660		137 540	1 b
22 721 [1]	554 538 [1]	3 085 [1]	6 274	31 021		75 379	25 761	413 018	2
3 765 [1]	77 561 [1]	511 [1]	2 439	4 213		2 639	802	66 957	3
18 956	476 977	2 574	3 835	9 857	16 951	72 740	24 959	346 061	4
6 641	37 141	513	442	898	374	1 035	753	33 126	5
7 666	113 286	1 325	1 361	2 776	2 248	8 176	3 186	94 214	6
1 567	39 602	257	564	936	1 081	2 878	1 407	32 479	7
2 251	84 064	359	981	2 064	2 726	8 141	4 093	65 700	8
553	58 914	87	335	1 113	2 183	8 329	3 482	43 385	9
183	66 894	29	83	787	2 156	19 954	4 979	38 906	10
34	39 274	3	47	545	1 706	12 268	3 235	21 470	11
10	16 688	—	—	232	1 933	5 625	1 447	7 451	12
51	21 114	1	22	506	2 544	6 334	2 377	9 330	13

och återstående 4 276 — 3 765 = 511 voro uthyrda. På detta sätt ha uppskattningarna i rad 3, kol. D och F, erhållits. Kol. E = kol. F t. o m. L. Rad 2 = rad 3 + 4.

Källor. *Rad 1 a. BR St. 35,* tab. 28. Kol. F = 3 878 + 1 326. Kol. H + I = 3 931 + 3 175 + 814 + 811. Kol. J + K = 845 + 10 475. *Rad 1 b. BU St. 42,* tab. 6. Kol. A = 212 125 — 645. Kol. J + K = 10 140 + 520. (Enligt upplysning från fröken I. Johansson, Socialstyrelsen, på bilaga till brev 1.9.1947 från E. Dahmén till H. Dickson motsvarar summan 10 140 + 520 för år 1942 summan 845 + 10 475 för år 1935.) *Rad 2 och 3. IJ-tab. Rad 4* = rad 5 t. o. m. 13. *Rad 5—13. IJ-tab.*

Tabell II. Lägenheter med fördelning efter husstorlek och innehavsform. Stockholm 1935, andra svenska tätorter m. m. 1939.

Ortsgrupp	A	B	C	D
	Totalt	Fördelning efter husstorlek		
		1-fam.	2-fam.	Flerfam.
Stockholm 1935	173 798	10 099	5 310	158 389
Fördelning därav:				
Ägarbegagnade	11 057	.	.	.
Upplåtna	158 763	.	.	.
Obegagnade (»lediga»)	3 978	.	.	.
Andra svenska tätorter m. m. 1939	814 093	146 709	172 964	494 420
Fördelning därav:				
Ägarbegagnade	214 941	117 000 [1]	.	.
Upplåtna	577 259	25 764 [1]	.	.
Obegagnade	21 893	3 945 [1]	.	.
Fördelning därav:				
Till uthyrning	19 732	.	.	.
Övriga	2 161	.	.	.

[1] Uppskattning. Se nedan.

Källor beträffande Stockholm. *Kol. A.* Totalt och lediga: *BR St. 35*, tab. 38. (Möjligen äro endast till uthyrning lediga lägenheter inräknade bland de lediga.) Uppgifterna om ägarbegagnade och upplåtna lägenheter äro identiska med dem i tab. I, rad 1 a, ovan. (Bland de såsom ägarbegagnade redovisade lägenheterna finnas möjligen några, som i 1939 års svenska bostadsräkning skulle blivit redovisade som obegagnade men icke till uthyrning.) *Kol. B och C.* Beräknade efter *BR St. 35*, tab. V, rad 34—36. *Kol. D* = kol. A — kol. B — kol. C.

Källor beträffande andra svenska tätorter m. m. *Kol. A.* Totalt, obegagnade lägenheter till uthyrning (s. k. »outhyrda») och övriga obegagnade (s. k. »obegagnade»): *IJ-tab.* Övriga uppgifter beräknade efter de nämnda tre. *Kol. B och C.* Totalt: en på 1939 års bostadsräkning grundad tabell på s. 274 i Bost.-soc. utredn., *Slutbetänkande*, del I. (Där är hela antalet lägenheter i hus av alla storlekar uppgivet till 814 100 i stället för till 814 093. Det är därför möjligt att även uppgiften om 1-familjshus slår fel på några få enheter.) Ägarbegagnade: En av fröken I. Johansson, Socialstyrelsen, gjord uppskattning enligt brev 5.6.1947 från E. Dahmén till H. Dickson, bil. 2. Obegagnade: Uppskattning erhållen på följande sätt: Antalet lägenheter i hus av alla storlekar var 814 093, varav 21 893 voro lediga. Antalet lägenheter i 1-familjshus var 146 709. Antag att proportionen av obegagnade var lika stor bland dem som bland de övriga. Antalet obegagnade 1-familjshus var i så fall 146 709 · 21 893/814 093 = 3 945. (Uppskattningen är uppenbarligen mycket osäker.) Uppskattningsvis var återstoden av 1-familjshusen (146 709 — 117 000 — 3 945) upplåtna. *Kol. D* = kol. A — kol. B — kol. C.

med besittnings- eller bostadsrätt (tab. I, kol. D) och lägenheter ägda av kooperativa bostadsföreningar men uthyrda (kol. F) äro där icke redovisade var för sig utan sammanslagna till en grupp. Icke heller äro (som i tab. II) de ägarbegagnade lägenheterna uppdelade på sådana i hus med 1 lägenhet och sådana i andra byggnader.[1] Anledningen till att dessa uppdelningar ej gjorts i den officiella redogörelsen är, att uppgifter ej finnas för Göteborg. De här givna uppgifterna grunda sig på uppskattningar för Göteborg. Dessa uppskattningar (tab. I, rad 3) kunna i och för sig vara ganska felaktiga, men då de slås tillsammans med uppgifterna för övriga orter och områden (tab. I. rad 2, samt tab. II) betyda eventuella fel relativt litet.

§ 2. Bostadsräkningen 1935 och bostadsundersökningen 1942 i Stockholm

Av § 1 framgår, att Stockholm icke är medräknat i 1939 års allmänna bostadsräkning. För att för denna stad få uppgifter någorlunda jämförliga med 1939 års uppgifter får man därför tillgripa undersökningarna för 1935 och 1942. Den förra är en allmän bostadsräkning avseende årsskiftet 1935/36.[2] Den senare är en samplingundersökning avseende årsskiftet 1942/43.[3] Samplingen omfattar 10 574 begagnade lägenheter, och de redovisade uppgifterna erhöllos genom multiplikation med 20. Man kom sålunda till ett bestånd av 211 480 begagnade lägenheter, ett resultat som med 1 115 lägenheter eller 0,5 % understiger det resultat, vilket erhålles genom framskrivning från den summariska bostadsinventeringen två år tidigare.[4]

Tab. I innehåller uppgifter ur båda de nämnda undersökningarna. Tab. II innehåller uppgifter ur 1935 års bostadsräkning.

---

[1] Till »andra byggnader» räknas här även 1-familjshus som också innehåller lokal. Samtal 23.9. 1948 med G. Hävermark.

[2] *Allmänna bostadsräkningen i Stockholm 31/12 1935*, förk. *BR St. 35.*

[3] *Bostadsundersökningen i Stockholm 31/12 1942*, förk. *BU St. 42.*

[4] *BU St. 42*, s. 8 o. 5.

BILAGA C

STATISTIK ÖVER BOSTADSPRODUKTIONEN I USA

§ 1. Privat och offentlig bostadsproduktion med fördelning efter husstorlek

Den här använda statistiken över bostadsproduktionen i USA grundar sig på beräkningar utförda inom Bureau of Labor Statistics (BLS). Man skiljer där mellan privata och offentliga bostäder.

Beträffande innebörden av begreppet *offentliga bostäder* (»public housing», »publicly financed dwelling units») se kap. 1, § 4: 3. En del tillfälliga bostäder tillkomna i samband med kriget äro uteslutna ur BLS:s statistik.[1]

Tab. I visar för vart och ett av åren 1930—1946 den totala produktionen i USA utom dess jordbruk (kol. A) med fördelning på privata och offentliga bostäder (kol. B och G). T. o. m. 1944 är den privata produktionen fördelad på 1-, 2- och flerfamiljshus.

Tab. II visar för vart och ett av åren 1935—1943 den offentliga produktionen med fördelning på 1-, 2- och flerfamiljshus. För åren efter 1943 ha data beträffande husstorlek icke varit tillgängliga, men under kriget lär produktionen huvudsakligen ha utgjorts av 1-familjshus, dit även radhus räknas.[2]

Tab. I och II ligga till grund för *Tab. III*, där för perioderna 1930—34, 1935—39 och 1940—43 den totala bostadsproduktionen (privat plus offentlig) uppdelas på 1-, 2- och flerfamiljshus. Tab. III ligger till grund för en del av fig. 5 i kap. 1.

Tab. I och II ligga också till grund för fig. 3 i kap. 1.

---

[1] »Trailers, dormitories and other stop-gap units are excluded from the Bureau of Labor Statistics totals. Likewise, in 1945 and 1946, units converted from barracks to residential use at the same site are excluded from the Bureau of Labor Statistics data although similar units erected at new sites are included.» Brev 8. 8. 1947 från E. Everett Ashley (3rd Director, Construction and Housing Division, Housing and Home Finance Agency) till H. Dickson.

[2] »You will note that a breakdown of the public projects is presented only through 1943. The Bureau of Labor Statistics indicates that the data on dwelling unit types in public projects are inadequate after 1943. However, all but a few of the unit in public projects built during the war were of the one-family type. This category includes detached, semi-detached, and row houses.» *Ib.*

De källor som här använts äro angivna under respektive tabeller. Det nämndes, att de grunda sig på BLS:s statistik. I nästa avsnitt skall i korthet antydas, hur denna statistik tillkommit.

§ 2. Primärmaterialet och dess bearbetning[1]

§ 2: 1. *Privat bostadsproduktion.* Statistiken utgöres av uppskattningar utarbetade inom BLS. Liksom i bostadsräkningen[2] skiljer man mellan stadsområden (»urban areas») och lantområden exkl. jordbruk (»rural nonfarm areas»).

Statistiken för stadsområden grundar sig på månatliga sammandrag över byggnadslov mottagna från ett antal orter. För varje stat klassificeras orterna efter storlek, och inom varje klass antagas de uppgiftslämnande orterna vara representativa för alla orter inom samma stat och storleksklass.

Statistiken för lantområden exkl. jordbruk grundar sig på månatliga rapporter från ca 1 500 orter.

Uppskattningar göras rörande både påbörjade och fullbordade byggnadsföretag. Men beträffande fullbordade byggnadsföretag göres ingen uppdelning efter hustyp. I tabellerna har jag därför endast använt uppgifterna om påbörjade byggnadsföretag.

T. o. m. år 1944 antagas de påbörjade byggnadsföretagen vara identiska med de givna byggnadsloven, enär olikheterna anses vara så små, att de kunna negligeras. Men för åren 1945 och 1946 ha justeringar gjorts för byggnadslov, som blivit ogiltiga, och för eftersläpningen mellan byggnadslov och igångsättande av byggnadsföretag.[3]

§ 2: 2. *Offentlig bostadsproduktion.* Även denna statistik utarbetas inom BLS. Den grundar sig bl. a. på uppgifterna om kontrakt mellan lokala bostadsmyndigheter och den centrala myndigheten för offentliga bostäder[4] och på s. k. »proceed orders», d. v. s. order att påbörja byggnadsarbetet.

---

[1] Redogörelsen i detta avsnitt grundar sig huvudsakligen på »Exhibit II» till en stencilerad PM, som i mars 1947 ställdes till mitt förfogande av professor Richard U. Ratcliff. Jfr *Housing Statistics Handbook* s. 5—12.

[2] Se bilaga A ovan.

[3] Anfört brev från E. E. Ashley samt anmärkning till tabell, erhållen som bilaga till detta brev.

[4] Betr. sådana kontrakt se kap. 6, § 10: 3.

Tab. I. Bostadsproduktion i USA utom dess jordbruk åren 1930—1946 med fördelning på privata och offentliga företag; den privata produktionen fördelad efter husstorlek.

Tusental lägenheter.

År	A	B	C	D	E	F	G
	Totalt	Privata företag					Offentliga företag
		Totalt	Husstorlek				
			1-fam.	2- och flerfamiljshus			
				Totalt	2-fam.	Flerfam.	
1930	330	330	227	103	29	74	—
1931	254	254	187	67	22	45	—
1932	134	134	118	16	7	9	—
1933	93	93	76	17	5	12	—
1934	126	126	109	17	5	12	—
1935	221	215,7	183,0	32,7	7,7	25,0	5,3
1936	319	304,2	243,9	60,3	14,3	46,0	14,8
1937	336	332,4	266,8	65,6	16,3	49,3	3,6
1938	406	399,3	316,4	82,9	17,9	65,0	6,7
1939	515	458,5	373,0	85,5	20,0	65,5	56,5
1940	602,6	529,6	447,6	82,0	25,6	56,4	73,0
1941	715,2	619,5	533,2	86,3	28,4	57,9	95,7
1942	496,6	301,2	252,3	48,9	17,5	31,4	195,4
1943	350,1	183,7	136,3	47,4	17,8	29,6	166,4
1944	169,4	138,8	114.6	24,1	10,6	13,5	30,6
1945	225,7	208,1	.	.	.	.	17,6
1946	776,2	662,5	.	.	.	.	113,7
1930—34	937	937	717	220	68	152	—
1935—39	1 797	1 710,1	1 383,1	327,0	76,2	250,8	86,9
1940—43	2 164,5	1 634,0	1 369,4	264,6	89,3	175,3	530,6

Källor 1930—1934. Kol. A: *The Construction Industry in the United States* (Bureau of Labor Statistics), s. 35. Kol. B—G: Enligt Colean, *American Housing*, s. 364, tab. 10, byggdes inga offentligt finansierade bostäder under dessa år, varför kol. G = noll, och kol. B = kol. A. Kol. C, E och F: samma källa som kol. A. Kol. D = kol. E + F.

Källor 1935—1942. Alla kol. utom D: NHA, *4th Annual Report* (Wash. 1946), s. 113. Kol. D = kol. E + F.

Källor 1943—1946. Kol. A och G: tabell erhållen som bilaga till brev den 8.8. 1947 från E. Everett Ashley till H. Dickson. Kol. B = kol. A — kol. G. Kol C, E, F: NHA, *4th Annual Report*, s. 113. Kol. D = kol. E + F. För åren 1943—1945 innehåller också NHA-rapporten uppgifter för kol. A, B och G, men de avvika från uppgifterna i den här använda källan, som är nyare. För åren 1943 och 1944 äro

Tabell II. Offentlig bostadsproduktion i USA utom dess jordbruk åren 1935—1946, fördelad efter husstorlek.

Antal lägenheter.

År	A	B	C	D	E
	Totalt	Husstorlek			
		1-fam.-hus	2- och flerfamiljshus		
			Totalt	2-fam.	Flerfam.
1935	5 295	795	4 500	344	4 156
1936	14 775	5 456	9 319	740	8 579
1937	3 594	1 199	2 395	720	1 675
1938	6 706	568	6 138	40	6 098
1939	56 542	25 968	30 574	9 294	21 280
1940	73 029	38 092	34 937	11 736	23 201
1941	95 740	79 411	16 329	5 874	10 455
1942	195 407	138 134	57 273	2 794	54 479
1943	166 440	150 384	16 056	—	16 056
1944	30 621	.	.	.	.
1945	17 582	.	.	.	.
1946	113 674	.	.	.	.
1935—39	86 912	33 986	52 926	11 138	41 788
1940—43	530 616	406 021	124 595	20 404	104 191

Källa. Bureau of Labor Statistics. Kol. A, B, D och E citerade från tabell erhållen som bilaga till brev 8.8.1947 från E. Everett Ashley. Kol. C = kol. D + kol. E. Siffrorna för 1935—39 och 1940—43 beräknade ur de ovanstående årssiffrorna.

---

avvikelserna så obetydliga, att uppdelningen efter husstorlek (kol. C, E, F) kan användas. Men för år 1945 uppger NHA-rapporten 228 800 i stället för 208 100 lägenheter under kol. B. Denna avvikelse är så stor, att uppdelningen efter husstorlek ej gärna kan användas.

Källor 1930—34, 1935—39, 1940—43. Alla kol. utom G beräknade ur de ovanstående årssiffrorna. Kol. G = tab. II, kol. A. (Anledningen till att ej år 1944 medräknats är, att någon uppdelning efter husstorlek av de offentligt finansierade lägenheterna ej föreligger. Se tab. II.)

En uppdelning av kol. G efter husstorlek finnes i tab. II nedan.

Tab. III. Bostadsproduktion i USA utom dess jordbruk perioderna 1930—34, 1935—39, 1940—43 med fördelning på privata och offentliga företag samt efter husstorlek.

Tusental lägenheter och procent.

Period och företagsform	A	B	C	D	E
	Totalt	Husstorlek			
		1-fam.-hus	2- och flerfamiljshus		
			Totalt	2-fam.	Flerfam.
1930—34.					
Privat	937	717	220	68	152
Offentlig	—	—	—	—	—
Summa	937	717	220	68	152
%	100	77	23	7	16
1935—39.					
Privat	1 710,1	1 383,1	327,0	76,2	250,8
Offentlig	86,9	34,0	52,9	11,1	41,8
Summa	1 797	1 417,1	379,9	87,3	292,6
%	100	79	21	5	16
1940—43.					
Privat	1 634,0	1 369,4	264,6	89,3	175,3
Offentlig	530,6	406,0	124,6	20,4	104,2
Summa	2 164,5	1 775,4	389,2	109,7	279,5
%	100	82	18	5	13

Källor. Kol. A: tab. I, kol. B, G, A. — Kol. B, C, D, E: tab. I, kol. C, D, E, F, och tab. II, kol. B, C, D, E.

BILAGA D

STATISTIK ÖVER BOSTADSPRODUKTIONEN I SVERIGE

§ 1. Medräknade orter

Den här presenterade statistiken grundar sig på Socialstyrelsens årsredogörelser för byggnadsverksamheten i Sverige.[1]

Antalet medräknade orter för de olika åren framgår av *tab. I.* Tabellen visar, att antalet mer än fördubblades mellan 1930 och 1940, och att det sedan ökats ytterligare.

Tabell I. Antal i Socialstyrelsens statistik över bostadsproduktionen medräknade orter för åren 1930—1946.

År	Orter	År	Orter	År	Orter	År	Orter
1930	436	1935	629	1940	909	1945	1 101
1931	481	1936	644	1941	986	1946	1 161
1932	520	1937	715	1942	1 045		
1933	558	1938	762	1943	1 116		
1934	594	1939	821	1944	1 076		

Källor. Inledningen till Socialstyrelsens årsredogörelse för byggnadsverksamheten under resp. år.[1]

Som exempel på hur de medräknade orterna varit sammansatta kan följande från Socialstyrelsen erhållna uppgift citeras:

»'Byggnadsverksamheten i Sverige år 1945' redovisar 1 101 orter, nämligen 123 städer, 58 köpingar, 211 municipalsamhällen, 3 landskommuner samt 706 icke administrativa tätorter. Uppgiftsskyldighet föreligger ej, varför ett antal orter, där byggnadsstadgan gäller, icke lämna uppgifter, nämligen 2 köpingar, 4 municipalsamhällen och 1 landskommun med minst 1 000 inv. samt 1 köping och 17 municipalsamhällen med mindre än 1 000

[1] Redogörelserna för 1930—1936 äro publicerade i *Soc. medd.* följande år och sidor: 1931, s. 779 ff.; 1932, s. 699 ff.; 1933, s. 681 ff.; 1934, s. 713 ff.; 1935. s. 377 ff.; 1936, s. 503 ff.; 1937, s. 488 ff. Redogörelserna för åren 1937—1946 äro utgivna som särskilda publikationer, benämnda *Byggnadsverksamheten i Sverige år 19..* i serien *SOS, Sociatstatistik.*

Tabell II. Jämförelse av produktionsutvecklingen i samtliga i Socialstyrelsens statistik medräknade orter med produktionsutvecklingen i vissa för olika års statistik gemensamma orter.

Rad nr		1930	1939	1946
	Samtliga för resp. år medräknade orter:			
1	Antal lägenheter	22 381	45 210	48 707
2	Index, 1930 = 100	100	202	218
	312 för 1930 och 1939 gemensamma orter:			
3	Antal lägenheter	21 762	40 574	.
4	Index, 1930 = 100	100	186	.
	320 för 1939 och 1946 gemensamma orter:			
5	Antal lägenheter	.	40 815	40 703
6	Index, 1939 kedjat vid rad 4	.	186	186

Källor. Rad 1: tab. III nedan. Rad 3: *Byggnadsverksamheten i Sverige år 1939*, s. 15. Rad 5: *Do år 1946*, s. 15.

inv. Härutöver erhålles icke uppgifter från ytterligare ett antal tätorter. Deras folkmängd är emellertid icke känd och de kunna således icke fördelas efter storlek, men troligt är att invånareantalet understiger tusen i en var av dem.»[1]

Tab. II visar för åren 1930, 1939 och 1946 en index för produktionen i samtliga medräknade orter jämförd med en kedjeindex, konstruerad på grundval av uppgifter om dels de för 1930 års och 1939 års statistik gemensamma orterna, dels de för 1939 års och 1946 års statistik gemensamma orterna.

§ 2. Bostadsproduktionens fördelning på olika hustyper

Statistiken innehåller bl. a. uppgifter om »antal tillkomna (och ändrade) *boningshus*». Som boningshus betecknas »byggnader, i vilka minst hälften av utrymmet upptages av boningsrum eller kök.» Som *tillkomna* (*och ändrade*) räknas boningshus, »som varit föremål för sådan byggnadsverksamhet att därigenom nya bostadsutrymmen tillkommit». Ett byggnadsföretag hänföres till det år, under vilket byggnadsföretaget enligt byggnadsinspektörernas uppgifter blivit *slutavsynat* (i Stockholm anmält till slutavsyning).

Av de tillkomna (och ändrade) boningshusen särredovisas de, vilka äro nybyggda eller helt ombyggda (från grunden). Dessa äro bl. a. uppdelade efter antal lägenheter i följande fyra klasser: 1, 2, 3—9 samt 10 och flera lägenheter.[2]

[1] Citerat efter bilaga till brev 11. 3. 1947 från E. Dahmén till H. Dickson.

[2] Se t. ex. *Byggnadsverksamheten i Sverige år 1944*, s. 12 f. Husen uppgivas där vara fördelade efter antal »lägenheter», men endast egentliga bostadslägenheter och blandade lägenheter (icke »lokaler») räknas. Samtal 13. 9. 1948 med Ejnar Olsson.

Tabell III. Bostadsproduktion i svenska tätorter åren 1930—1946 med fördelning efter husstorlek.

Tusental.

År	A	B	C	D	E	F
	Ny- och helt ombyggda		Lägenheter			
	1-fam.-hus	2-fam.-hus	I hus under kol. B	Totalt	Icke i hus under kol. A	Icke i hus under kol. A l. B
1930	1 684	1 212	2 424	22 381	20 697	18 273
1931	1 857	1 291	2 582	22 620	20 763	18 181
1932	2 007	1 280	2 560	20 473	18 466	15 906
1933	2 589	1 484	2 968	14 958	12 369	9 401
1934	2 766	1 747	3 494	19 163	16 397	12 903
1935	3 185	2 240	4 480	29 764	26 579	22 099
1936	3 835	2 584	5 168	33 637	29 802	24 634
1937	4 735	2 174	4 348	33 562	28 827	24 479
1938	4 885	2 108	4 216	38 074	33 189	28 973
1939	5 328	2 279	4 558	45 210	39 882	35 324
1940	2 784	697	1 394	20 361	17 577	16 183
1941	2 371	468	936	13 596	11 225	10 289
1942	3 433	788	1 576	22 973	19 540	17 964
1943	4 364	949	1 898	31 832	27 468	25 570
1944	4 408	992	1 984	38 943	34 535	32 551
1945	6 395	1 346	2 692	41 310	34 915	32 223
1946	8 111	1 801	3 602	48 707	40 596	36 994
1930—34	10 903		14 028	99 595	88 692	74 664
1935—39	21 968		22 770	180 247	158 279	135 509
1940—43	12 952		5 804	88 762	75 810	70 006
1944—46	18 914		8 278	128 960	110 046	101 768
% *av kol. D*						
1930—34	10,9		14,1	100,0	89,1	75,0
1935—39	12,2		12,6	100,0	87,8	75,2
1940—43	14,6		6,5	100,0	85,4	78,9
1944—46	14,7		6,4	100,0	85,3	78,9

Källor. Socialstyrelsens årsredogörelser för byggnadsverksamheten i Sverige, tab. C i redogörelserna för åren 1930—1932, tab. A i dem för övriga år. Beträffande uppgifternas innebörd se denna bilagas text, § 1 och § 2.

Tack vare den nämnda uppdelningen är det möjligt att beräkna antalet lägenheter i nya och helt ombyggda 1- och 2-familjshus. En sådan beräkning är gjord i *tab. III*, kol. A, B, C. Antalet lägenheter i 1-familjshus är ju helt enkelt lika med antalet hus, och antalet lägenheter i 2-familjshus erhålles genom att antalet hus multipliceras med 2. Däremot tillåter klassi-

Tabell IV. Produktion av lägenheter i 1- och 2-familjshus i svenska tätorter åren 1930—1946 med fördelning på »egnahemsbyggen» och andra byggnadsföretag.

År	A	B	C
	Totalt	Fördelning	
		»Egnahems-byggen»	Övriga (A—B)
1930	4 108	4 108	—
1931	4 439	4 439	—
1932	4 567	4 567	—
1933	5 557	5 506	51
1934	6 260	6 223	37
1935	7 665	8 530	— 865
1936	9 003	8 980	23
1937	9 083	8 753	330
1938	9 101	9 025	76
1939	9 886	9 747	139
1940	4 178	4 084	94
1941	3 307	3 090	217
1942	5 009	4 608	401
1943	6 262	5 953	309
1944	6 392	6 118	274
1945	9 087	8 677	410
1946	11 713	11 322	391

Källor. Kol. A = summan av de oavrundade tal, som ligga till grund för tab. III, kol. A och C. Kol. B och C: Se denna bilagas text, § 3.

ficeringen ingen beräkning av antalet lägenheter i ny- och helt ombyggda flerfamiljshus. Icke heller tillåter den en beräkning av totala antalet lägenheter i ny- och helt ombyggda boningshus. Beträffande möjligheterna att få fram dessa uppgifter på annat sätt har följande upplysning lämnats från Socialstyrelsen:

»Det är icke möjligt att utan mycket tidsödande arbete få fram antalet bostadslägenheter i enbart ny- eller helt ombyggda hus. Det redovisade antalet tillkomna bostadslägenheter omfattar sådana förutom i ny- eller helt ombyggda hus dels i ändrade hus och dels i hus, avsedda för andra ändamål (t. ex. vaktmästarebostäder i fabriks- eller kontorshus, bostäder för föreståndare för 'hem av olika slag' etc.)».[1]

De *tillkomna bostadslägenheter*, som nämnas i citatet, redovisas i kol. D på tab. III. I kol. E ha de ny- och helt ombyggda 1-familjshusen dragits från hela antalet tillkomna lägenheter, och i kol. F ha även lägenheterna i ny- och helt ombyggda 2-familjshus dragits därifrån. I huvudsak visar kol. F

[1] Citerat efter bilaga 3 till brev 5.6. 1947 från E. Dahmén till H. Dickson.

sålunda antalet tillkomna bostadslägenheter i flerfamiljshus, men den kan också innehålla en del lägenheter i byggnader, vilka icke räknas som boningshus samt i 1- och 2-familjshus, som icke äro ny- eller helt ombyggda.

De nederst i tab. III angivna procenttalen ligga till grund för en del av fig. 5 i kap. 1.

§ 3. Bostadsproduktionens fördelning efter byggnadsföretagets art

Socialstyrelsens statistik innehåller också uppgifter om bostadsproduktionens fördelning på olika arter av byggnadsföretag. Dessa uppgifter ha sammanställts i en *arbetstabell*, som ligger till grund för tab. 10, kol. A—K, i kap. 1, § 5: 3. Vad som nedan sägs avser denna otryckta arbetstabell.

Kolumnindelningen i tabellen är densamma som i tab. 10, kol. A—K. Kol. J och K äro återgivna som kol. B resp. A i *tab. IV*. Uppgifterna i kol. A äro identiska med dem i tab. III, kol. D. Beträffande övriga kolumner få vi skilja mellan åren 1930—1933 och åren 1934—1946.

1930—1933. Kolumnerna C, D, E, F och H ha erhållits direkt ur årsredogörelsen för år 1933.[1] Uppgifterna i kol. J (kol. B i tab. IV) äro för åren 1930—1932 identiska med dem i kol. A i tab. IV, som äro lika med kol. A + kol. C i tab. III. Som en approximation har man alltså räknat alla lägenheter i ny- och helt ombyggda 1- och 2-familjshus såsom tillkomna genom »egnahemsbyggen». Enligt uppgift skall detta också vara fallet för år 1933.[2] Men såsom tab. IV visar, är det under »egnahemsbyggen» redovisade antalet[3] 51 enheter mindre än det antal som skulle erhållits enligt nyssnämnda beräkningsgrund. Möjligen har man — liksom för senare år — dragit ifrån de lägenheter, som redovisats under någon av kolumnerna C, D, E, F och H.

Uppgifterna i kol. I äro restposter, som erhållits genom att kol. C, D, E, F, H och J dragits från kol. A. För åren 1930—1932 innehålla de alltså negativa delposter, avseende sådana lägenheter i 1- och 2-familjshus, som inräknats både i kol. J och i någon av kol. C, D, E, F och H. Åtminstone för åren 1931—1933 innehålla de också lägenheter i s. k. *billiga bostadshus* i Stockholm.[4] Av sådana lägenheter tillkommo 598 år 1931, 1 405 år 1932 och 173 år 1933, varefter denna verksamhet upphörde.[5] Möjligen tillkommo sådana lägenheter även år 1930, men enligt uppgift från Socialstyrelsen var

[1] *Soc. medd.* 1934, s. 723.

[2] *Soc. medd.* 1934, s. 724: »Genom en summering av samtliga lägenheter i boningshus med 1—2 lägenheter har man kunnat erhålla en utgångspunkt för bedömande av egnahemsrörelsens storleksordning.»

[3] 5 506 enl. *Soc. medd.* 1934, s. 724.

[4] I *Soc. medd.* 1934, s. 724, omnämnes »den av enskilda bedrivna byggnadsverksamhet i Stockholm, som — i likhet med den av bostadsföreningar och stiftelser bedrivna bostadsproduktionen — under senare år subventionerats av kommunen genom billiga tomtupplåtelser, byggnadskreditiv och sekundärlån på villkor, att hyrorna i dessa s. k. billiga bostadshus skulle hållas på en viss av de kommunala myndigheterna godkänd nivå, samt att hyresgästerna skulle utses bland behövande personer, som anvisas av de kommunala myndigheterna.»

[5] *Soc. medd.* 1933, s. 694; do 1934, s. 724.

antalet högst 8.[1] I huvudsak avser kol. I lägenheter i flerfamiljshus, tillkomna genom s. k. spekulativ byggnadsverksamhet.

1934—1946. Kol. C, D, E, F, H, I och J ha erhållits direkt ur tabeller i redogörelserna för resp. år.[2] Beträffande fördelningen lämnas följande upplysning, som framför allt visar den approximativa karaktären av kol. F, I och J:

»En dylik uppdelning av byggnadsverksamheten är emellertid alltid förenad med vanskligheter. Sålunda har man knappast kunnat undvika att bland kooperativa byggnadsföretag medräkna en del, som i verkligheten äro av spekulativ natur. Särredovisningen av egnahemslägenheter har måst utföras på så sätt, att man urskilt alla lägenheter i nybyggda en- och tvåfamiljshus, vilka icke tillhöra staten, kommun, stiftelser etc. Härvid har hänsyn ej kunnat tagas till, att den ena lägenheten i tvåfamiljshus merendels uthyres. Beaktas bör därjämte, att egnahemsvillor ofta byggas på spekulation i och för försäljning. Givet är, att dessa och andra brister i fråga om redovisningen av dylika grupper även återspeglas i sammansättningen av den restgrupp, som skulle motsvara det spekulativa hyreshusbygget.»

Citatet är hämtat från redogörelsen för år 1935[3], men upplysningar av i stort sett samma innehåll lämnas i redogörelserna för övriga år. Den enda mer väsentliga förändringen är, att fr. o. m. redogörelserna för år 1938 följande mening: »Sålunda har man knappast kunnat undvika att bland kooperativa byggnadsföretag medräkna en del, som i verkligheten äro av spekulativ natur» utbyttes mot: »Sålunda torde primäruppgifterna i fråga om hus, uppförda på entreprenad, i vissa fall avse entreprenören och ej uppdragsgivaren.»[4]

För år 1935 finner man den egendomligheten, att antalet lägenheter, som i tab. IV redovisats under »egnahemsbyggen» (kol. B), är större än totala antalet lägenheter i ny- och helt ombyggda 1- och 2-familjshus (kol. A). I Socialstyrelsen har man ej omedelbart kunnat förklara, huru lägenheter kommit att redovisas under »egnahemsbyggen» utan att vara belägna i ny- eller helt ombyggda 1- och 2-familjshus»[5], och jag har ej ansett frågan vara av sådan vikt, att den motiverar närmare efterforskningar.

Kol. A, B, F, G och J i den ifrågavarande arbetstabellen ligga till grund för fig. 4 i kap. 1.

---

[1] »Antalet sådana lägenheter, tillkomna år 1930, har icke redovisats, men då medeltalet sådana lägenheter anges till 218 under perioden 1925/34 och antalet under åren 1931—33 är 2 176, måste antalet under år 1930 vara högst 8 men möjligen också 0.» (Citerat efter bilaga I till brev 10.4. 1947 från E. Dahmén till H. Dickson.)

[2] Tab. H i redogörelserna för 1934—1936, tab. G i redogörelserna för 1937—1946.

[3] *Soc. medd.* 1936, s. 518.

[4] *Byggnadsverksamheten i Sverige år 1938* s. 23.

[5] Samtal 5.4. 1948 med Ejnar Olsson.

BILAGA E

NÅGRA METODER FÖR VÄRDERING AV HYRESFASTIGHETER

Av diskussionen i kap. 2, § 4 och § 5, framgår, att det samband, som råder mellan å ena sidan en fastighets hyresvärde och å andra sidan dess kapitalvärde (den s. k. H-värdesfunktionen), är av väsentlig betydelse för våningshyrorna och därmed för bostadsefterfrågans inriktning. I denna bilaga redogöres för några i praktiken tillämpade metoder för bestämmandet av en fastighets kapitalvärde, då vissa data, bl. a. hyresvärdena, äro givna. Vidare diskuteras de matematiska principer, som ligga till grund för metoderna.

§ 1. Exempel på värdering utförd av J. Albin S:son Starks arkitektkontor

Tab. I utgöres i huvudsak av ett utdrag ur ett värderingsutlåtande, avgivet av J. Albin S:son Starks arkitektkontor, Stockholm, år 1946.

I exemplet blir fastighetsvärdet 840 000 kr. Det är lika med lånen (525 000 + 50 000 + 25 000 kr.) plus det egna kapitalet (240 000 kr.).

Det egna kapitalet (240 000 kr.) är lika med räntan på eget kapital (15 600 kr.), kapitaliserad efter en viss önskad räntefot för eget kapital[1], 6 $^1/_2$ %.

Räntan på eget kapital (15 600 kr.), som också kan kallas *inkomsten på eget kapital*, är lika med vad vi komma att kalla *räntan* (eller *inkomsten*) *på fastigheten* (58 555—18 400—3 540 kr.) minus *räntan på lånen* (18 875 + 2 140 kr.).

Om lånen, låneräntorna, inkomsten på fastigheten och den önskade räntefoten för eget kapital vore givna storheter i kalkylen, skulle man tydligen kunna beräkna fastighetsvärdet genom att 1) draga låneräntorna från inkomsten på fastigheten, 2) kapitalisera den så erhållna inkomsten på eget kapital efter den önskade räntefoten för eget kapital och 3) till det så erhållna värdet på eget kapital lägga lånen. Men i regel förhåller det sig icke så enkelt — detta framför allt på grund av följande omständigheter:

[1] Schneider använder uttrycket »den forønskede Rentefod for Egenkapitalen». Denna räntefot utgör en av de faktorer, som bestämma *kalkylräntefoten* (»Kalkulationsrentefoden»). Erich Schneider, *Investering og Rente* (Köpenhamn 1944), s. 68. Kalkylräntefoten kommer icke till användning i denna paragraf utan först i § 4 nedan.

1) Lånen kunna vid värderingen vanligen icke betraktas som givna. I stället brukar man utgå från att de skola uppgå till vissa procentuella andelar av det sökta fastighetsvärdet, t. ex. primärlån 60 %, sekundärlån 10 %, eget kapital 30 %.

2) Fastighetsskatten, som är en negativ post i inkomsten från fastigheten, är ofta icke heller given som en absolut summa utan som en viss procent av det sökta fastighetsvärdet.

3) Det belopp (fastighetens värdeminskning under byggnadens återstående livstid), på vilket avskrivningen skall räknas, kan också vara beroende av det sökta fastighetsvärdet. Ibland räknar man visserligen avskrivningen på ett givet byggnadsvärde (byggnadskostnaden, då det gäller nybyggnad), men i många fall uppfattar man i stället fastighetsvärdet vid tiden för byggnadens rivning som givet. I det senare fallet räknas avskrivningen på skillnaden mellan det sökta fastighetsvärdet och detta givna framtida fastighetsvärde. En metod, som har tillämpats av Statens byggnadslånebyrå är att räkna avskrivningen på ett belopp, som är lika med hela det sökta fastighetsvärdet (eller eventuellt är proportionellt mot detta). Se härom § 3 nedan.

För att under sådana omständigheter bestämma fastighetsvärdet brukar man i praktiken pröva sig fram med olika lånebelopp etc., ända tills

Tabell I. Uppgifter ur värderingsutlåtande, avgivet år 1946 av J. Albin S:son Starks arkitektkontor.

Intäkter.			Kronor
Hyresvärde enligt hyresförteckning[1]			61 250
Avgår: Hyresriskmarginal			2 695
			58 555
Kostnader.			
Årliga normala omkostnader		15 000	
Fastighetsskatt		3 400	18 400
Avskrivning 0,6 % av 590 000 kr.			3 540
Låneräntor:	525 000 kr. à 3 %	15 750	
	50 000 » » 4 %	2 000	
	25 000 » » 4 1/2 %	1 125	18 875
Räntemarginal			2 140
Ränta på eget kap.	240 000 kr. à 6 1/2 %		15 600
Fastighetsvärde	840 000 kr.		58 555

Uppställningen är icke ett rent utdrag ur det ifrågavarande utlåtandet, där posterna »hyresriskmarginal» och »räntemarginal» äro sammanförda till en »hyresrisk- och räntemarginal» om 4 835 kr. Den här gjorda specifikationen grundar sig på samtal 21.12. 1946 med ingenjör Harry Lundholm, Starks arkitektkontor.

[1] Vid samtal 22.2. 1949 framhöll ing. Lundholm, att man vid beräkningen av hyresvärdet ej alltid kan rätta sig efter hyresförteckningen. Man måste pröva, om de där upptagna hyrorna äro rimliga.

man kommer fram till den önskade proportionen mellan lån och eget kapital, samtidigt som de givna villkoren äro uppfyllda även i fråga om fastighetsskatten och avskrivningen. I § 2: 2 och 3 nedan skall visas, huru man i stället kan beräkna fastighetsvärdet med hjälp av en enkel formel. (Formelns beskaffenhet är givetvis beroende av vilka faktorer som äro givna i problemet).

I § 2: 1 preciseras innebörden av inkomsten på eget kapital och de i denna inkomst ingående positiva och negativa posterna. Inkomsten på eget kapital är ju lika med inkomsten på fastigheten minus låneräntorna, varvid även den s. k. räntemarginalen är inräknad i låneräntorna, så att räntan beräknad efter ett slags genomsnittlig framtida räntefot erhålles. I det nämnda momentet (§ 2: 1) redogöres för hur denna genomsnittliga räntefot matematiskt sett bör vara beskaffad. Vidare definieras de medeltal för framtida hyror, driftskostnader m. m., som ligga till grund för beräkningen av inkomsten på fastigheten, samt den avskrivningskoefficient, varmed fastighetens totala värdeminskning under byggnadens livstid skall multipliceras för att avskrivningsbeloppet skall erhållas.

§ 2. Några formler för beräkning av fastighetsvärdet[1]

§ 2: 1. *Grundläggande identiteter.* Vi utgå från att följande identiteter gälla ex definitione:

Värdet av det egna kapitalet i en fastighet, ${}_eV$, är lika med fastighetens värde, V, minskat med lånen, ${}_lV$:

$$ {}_eV = V - {}_lV \tag{1} $$

Inkomsten (räntan) på det egna kapitalet, ${}_eI$, är lika med inkomsten (räntan) på fastigheten, I, minskad med räntan på lånen, ${}_lI$:

$$ {}_eI = I - {}_lI \tag{2} $$

(Beträffande dessa två identiteter jfr § 1.)

Inkomsten på fastigheten under år t, I_t, är lika med vad vi skola kalla *fastighetens överskott* (»surplus»[2]) under året, S_t, minskat med dess värdeminskning under året, som i sin tur är lika med fastighetens värde vid början av året (tidpunkten t—1), V_{t-1}, minskat med dess värde vid slutet av året (tidpunkten t)[3], V_t:

---

[1] Det i denna bilaga använda symbolsystemet skiljer sig i några avseenden från det som användes i kap. 2. Där användas *versaler* endast för makro-ekonomiska storheter; här, där inga sådana storheter förekomma, användas versaler för penningbelopp i motsats till tidpunkter och år samt räntefötter och andra kvoter, som betecknas med »*små*» *bokstäver*. I kap. 2 anger ett *fotindex till höger* lägenhetstyp eller varuslag: här anger det den tidpunkt eller det år, som storheten hänföres till.

[2] Hicks s. 195.

[3] Dessa två värden tänkas beräknade vid samma tidpunkt.

$$I_t = S_t - (V_{t-1} - V_t) \tag{3}$$

Fastighetens överskott, S, är lika med hyresintäkterna, R, minskade med drifts- och underhållskostnaderna, E, och med fastighetsskatten, T:

$$S = R - E - T \tag{4}$$

Hyresintäkterna kunna uttryckas som hyresvärdet, R^+, minskat med hyresförlusterna, R^-:

$$R = R^+ - R^- \tag{5}$$

Av ekv. (2), (3) och (4) följer, att inkomsten på eget kapital under år 1, dvs. det första året efter den tidpunkt, 0, som fastighetsvärderingen tänkes avse, kan tecknas:

$${}_eI_1 = R_1 - E_1 - T_1 - (V_0 - V_1) - {}_iI_1 \tag{6}$$

Denna formel är närbesläktad med den som ligger till grund för tab. I i § 1 och som här skall tecknas som följer:

$${}_eV_0 \cdot {}_ei = \boldsymbol{R} - \boldsymbol{E} - \boldsymbol{T} - (V_0 - V_n) \cdot \boldsymbol{a}_1 - {}_iV_0 \cdot {}_i\boldsymbol{i} \tag{7}$$

Det vänstra ledet i denna ekvation är räntan på det egna kapitalets värde vid tidpunkten 0, ${}_eV_0$, beräknad efter den önskade räntefoten för eget kapital, ${}_ei$. I tab. I uppgår denna ränta till 15 600 (= 240 000 · 0,065).

För termerna i ekvationens högra led kan man med utgångspunkt från vissa antaganden härleda enkla formler. Dessa antaganden äro:

1) Fastigheten ingår i ett *företag*, som, förutom att det äger fastigheten och har vissa lån på denna, eventuellt också äger en rörlig reserv.

2) Fastighetens överskott, S, samt räntan på reserven utfalla vid slutet av respektive år. Likaså betalas låneräntorna vid årssluten.

3) Vid slutet av varje år sker en *utdelning* från företaget, som är lika med årets inkomst på det egna kapitalet i företaget.

Lånen minskade med reserven kallas *företagets nettoskuld*. Låneräntorna minskade med ränteintäkterna på reserven kallas *räntan på nettoskulden*. Räntan på nettoskulden under ett år dividerad med nettoskulden vid början av året kallas *räntefoten för nettoskulden* och kan tänkas variera från år till år.

Den härledning av formler för termerna i det högra ledet av ekv. (7), som kan göras med utgångspunkt från de nämnda antagandena, är ganska skrymmande.[1] Därför skola endast resultaten redovisas här:

[1] Följande antydningar om tillvägagångssättet torde vara tillräckliga.

Om, såsom vi antaga, utdelningarna alltid äro lika med inkomsten på eget kapital, bibehålles det egna kapitalet konstant. Nettoskuldens minskning under byggnadens livstid blir alltså lika med fastighetens värdeminskning under samma tid ($V_0 - V_n$).

Nettoskuldens minskning under byggnadens livstid kan å andra sidan uttryckas som en funktion av: 1) fastighetens överskott under åren 1 t. o. m. n, 2) företagets utdelningar under åren 1 t. o. m. n, som antagas vara lika med inkomsten på eget kapital, 3) nettoskulden vid tidpunkten 0, 4) räntefötterna för nettoskulden under åren 1 t. o. m. n.

$R—E—T$, som också kan skrivas S, är ett vägt medeltal av fastighetens överskott, $S_1, S_2, \ldots S_n$, under de n år, som byggnaden antages komma att stå. Vikterna utgöras av de efter räntefoten för nettoskulden beräknade diskonteringskoefficienterna för slutet av respektive år. Naturligt nog är alltså den för ett överskott använda vikten mindre, ju längre in i framtiden överskottet är beläget. Detta vägda medeltal, som vi kunna kalla *fastighetens genomsnittliga överskott*[1], motsvaras i tab. I av hyresvärdet (61 250 kr.) minskat med hyresriskmarginalen (2 695 kr.) samt med årliga normala omkostnader och fastighetsskatt (18 400 kr.). Det uppgår alltså till 40 155 kr.

$(V_0—V_n)$ i ekv. (7) är fastighetens beräknade värdeminskning under byggnadens livstid, och $(V_0—V_n) \cdot a_1$ är det belopp, som, om det avsättes vid slutet av varje år, resulterar i att det kumulerade beloppet med ränta på ränta (enligt nettoskuldens räntefot) efter n år (dvs. vid tiden för byggnadens rivning) blir lika med fastighetens beräknade totala värdeminskning, $V_0—V_n$. I tab. I uppgår posten till 3 540 kr., vilket är lika med 0,6 % av fastighetens beräknade värdeminskning (som i sin tur är lika med det antagna byggnadsvärdet, 590 000 kr.). Vad vi kalla a_1 antages sålunda vara lika med 0,6 %. Vad detta innebär i fråga om byggnadens beräknade livslängd beror på räntefoten för nettoskulden, ty ju högre denna är, desto fortare växer det med ränta på ränta kumulerade beloppet. Om räntefoten är konstant och lika med 3 %, motsvaras 0,6 % avskrivning av en livslängd för byggnaden om ca 61 år ($n = 61$). Om den är 3,5 %, motsvaras samma avskrivningsprocent av ca 56 års livslängd.[2]

Posten $_l V_0 \cdot {}_l i$ i ekv. (7) är räntan på lånen vid tidpunkten 0, $_l V_0$, beräknad efter en räntefot på nettoskulden, $_l i$, som är *genomsnittlig* i samma mening som enligt ovan fastighetsöverskottet, S, är genomsnittligt. I tab. I motsvaras posten av det första årets ränta (18 875 kr.) plus räntemarginalen (2 140 kr.), som har räknats in med anledning av att genomsnittet för räntefoten under byggnadens livstid väntas överstiga räntefoten under det första året.

Termerna i ekv. (7) äro sålunda ganska väl definierade till sin innebörd, men som nämndes i § 1 kan man vid fastighetsvärderingar i regel icke betrakta dem som givna storheter — icke ens om man bortser från den ovisshet beträffande framtiden, som naturligtvis alltid gör det nödvändigt att delvis basera en värdering på löst grundade antaganden. Med anledning därav skola ytterligare några symboler införas:

Vi erhålla sålunda två uttryck för nettoskuldens minskning under byggnadens livstid. Ur den ekvation, som följer av att dessa två uttryck äro lika stora, kan man finna det uttryck för inkomsten på eget kapital, för vilket redogörelse lämnas i det följande.

[1] Jfr vad Schneider (s. 30) kallar »gennemsnitlige Udbetalinger resp. Indbetalinger pr. Tidsenhed». Skillnaden är, att S. vid vikternas beräkning icke använder räntefötterna för nettoskulden utan kalkylräntefoten, som han på s. 67 säger vara större än »Rentefoden for det Laan, der maa optages».

[2] Jfr Carl W. U. Kuylenstierna, »Principerna rörande värdeminskningsavdrag å byggnad», *Svensk Skattetidning* 1939, s 89 ff.

$$ {}_{l}v_0 = \frac{{}_{l}V_0}{V_0} \tag{8} $$

$$ {}_{e}v_0 = \frac{{}_{e}V_0}{V_0} \tag{9} $$

$$ t = \frac{T}{V_0} \tag{10} $$

Vi kunna då skriva:

$$ V_0 \cdot ({}_{l}v_0 \cdot {}_{l}i + {}_{e}v_0 \cdot {}_{e}i + t) = R - E - (V_0 - V_n) \cdot a_1 \tag{11} $$

§ 2: 2. *Bestämning av fastighetsvärdet, då fastighetens värdeminskning under byggnadens livstid är givet.* Av ekv. (11) följer omedelbart en formel för fastighetsvärdet:

$$ V_0 = \frac{R - E - (V_0 - V_n) \cdot a_1}{{}_{l}v_0 \cdot {}_{l}i + {}_{e}v_0 \cdot {}_{e}i + t} \tag{12} $$

Delvis med utgångspunkt från uppgifter i tab. I kunna vi t. ex. antaga följande:

$R = 58\,555$ kr.

$E = 15\,000$ kr.

$(V_0 - V_n) \cdot a_1 = 590\,000 \cdot 0{,}006 = 3\,540$ kr.

${}_{l}v_0 \cdot {}_{l}i = 3{,}3$ % på 60 % plus 4,3 % på 10 % $= 0{,}0241$

${}_{e}v_0 \cdot {}_{e}i = 6{,}5$ % på 30 % $= 0{,}0195$

$t = 8$ % på 5 % $= 0{,}004$

Därav följer enligt ekv. (12):

$$ V_0 = \frac{58\,555 - 15\,000 - 3\,540}{0{,}0241 + 0{,}0195 + 0{,}004} = \frac{40\,015}{0{,}0476} = \text{ca } 841\,000 \text{ kr.} $$

Vi komma alltså fram till ungefär samma fastighetsvärde som i tab. I (840 000 kr.). Skillnaden beror huvudsakligen på olikheter i antagandena beträffande lånen.

§ 2: 3. *Bestämning av fastighetsvärdet, då fastighetens värde vid tiden för byggnadens rivning är givet.* Ekv. (11) kan också sättas under följande form:

$$ V_0 = \frac{R - E + V_n \cdot a_1}{{}_{l}v_0 \cdot {}_{l}i + {}_{e}v_0 \cdot {}_{e}i + t + a_1} \tag{13} $$

Vi göra nu samma antaganden som i § 2: 2 med den skillnaden, att V_n antages vara 251 000 (= 841 000 — 590 000) kr. Av ekv. (13) följer då:

$$V_0 = \frac{58\,555 - 15\,000 + 251\,000 \cdot 0{,}006}{0{,}0241 + 0{,}0195 + 0{,}004 + 0{,}006} = \frac{45\,061}{0{,}0536} = \text{ca } 841\,000 \text{ kr.}$$

Resultatet är detsamma som enligt § 2: 2.

§ 3. Av Statens byggnadslånebyrå tillämpade värderingsformler

§ 3: 1. *Analys av ett exempel.* Enligt den formel för värdering av fastigheter med stenhus, som Statens byggnadslånebyrå tillämpade före mars 1945, beräknades fastighetens »avkastningsvärde» genom att dess »nettoavkastning» kapitaliserades efter 4,6 %. I *tab. II* visas, huru denna kapitaliseringsprocent har räknats fram.

Uppställningen i tab. II skall nu jämföras med följande formel, som kan härledas ur ekv. (7) t. o. m. (10):

$$V_0 = \frac{R - E - T}{{}_lv_0 \cdot {}_li + {}_ev_0 \cdot {}_ei + \frac{V_0 - V_n}{V_0} \cdot a_1} \tag{14}$$

Med utgångspunkt från denna formel kan byggnadslånebyråns formel tolkas på följande sätt.

Bråkets täljare (fastighetens »nettoavkastning») är lika med de genomsnittliga hyresintäkterna minskade med de genomsnittliga drifts- och underhållskostnaderna och med den genomsnittliga fastighetsskatten. Den är m. a. o. lika med vad i § 2: 1 kallade fastighetens genomsnittliga överskott, S.

Bråkets nämnare, 0,046, är sammansatt som följer:

$$0{,}9 \cdot 0{,}03778 + 0{,}1 \cdot 0{,}06 + 0{,}006$$

Detta stämmer med ekv. (14), om vi antaga följande:

$${}_lv_0 = 90\ \%$$

$${}_ev_0 = 10\ \%$$

$${}_li = 3{,}778\ \%$$

$${}_ei = 6\ \%$$

$$\frac{V_0 - V_n}{V_0} \cdot a_1 = 0{,}6\ \%$$

Enligt denna uppställning skulle den genomsnittliga skuldräntefoten ${}_li$ antagas vara lika med medeltalet 3,778 % för det första årets räntefot. Och beträffande avskrivningskoefficienten a_1 skulle följande antagande göras:

$$a_1 = \frac{0{,}006 \cdot V_0}{V_0 - V_n}$$

Om man exempelvis antager, att fastighetens värde vid tiden för byggnadens rivning, V_n, uppgår till 8% av det sökta fastighetsvärdet V_0, skulle a_1 vara 0,006/0,92 = 0,00652. Vid räntefoten 3,778% motsvarar detta en livslängd av 51 à 52 år för byggnaden. Om man däremot antager, att V_n är lika med 30% av V_0, skulle a_1 vara 0,006/0,7 = 0,00857. Vid räntefoten 3,778% motsvarar detta en kortare livslängd för byggnaden, nämligen 45 à 46 år. Detta samband mellan fastighetens framtida rivningsvärde, V_n, och byggnadens livslängd, n, förefaller icke rationellt grundat och kan förmodas ha medfört en tendens till relativ undervärdering av fastigheter med förhållandevis stort framtida tomtvärde.

En olägenhet vid den praktiska tillämpningen av formel (14) är, att, då det gäller nybyggnad, fastighetsskatten, T, får anses vara beroende av det sökta fastighetsvärdet V_0. Denna olägenhet — liksom det nyss nämnda egendomliga sambandet mellan V_n och n — elimineras, om man i stället använder formel (12) eller (13) ovan.

Tabell II. Härledning av Statens byggnadslånebyrås före mars 1945 använda formel för värdering av fastigheter med stenhus.

Beteckningar: V_0 = fastighetens »avkastningsvärde».
S = fastighetens »nettoavkastning».

Låneräntor:

Primärlån	$0{,}6 \cdot V_0$ à 3,5 %	$= 0{,}021 \cdot V_0$
Sekundärlån	$0{,}1 \cdot V_0$ à 4,0 %	$= 0{,}004 \cdot V_0$
Tertiärlån	$0{,}2 \cdot V_0$ à 4,5 %	$= 0{,}009 \cdot V_0$
	$0{,}9 \cdot V_0$ à 3,778 %	$= 0{,}034 \cdot V_0$
Ränta på eget kapital	$0{,}1 \cdot V_0$ à 6,0 %	$= 0{,}006 \cdot V_0$
	$1{,}0 \cdot V_0$ à 4,0 %	$= 0{,}040 \cdot V_0$
Avskrivning	$1{,}0 \cdot V_0$ à 0,6 %	$= 0{,}006 \cdot V_0$
Summa		$0{,}046 \cdot V_0$

Fastighetens »avkastningsvärde» är bestämt genom kravet, att summan $0{,}046 \cdot V_0$ skall täckas av »nettoavkastningen»:

$$0{,}046 \cdot V_0 = S$$

$$V_0 = \frac{S}{0{,}046}$$

Tabellen är i huvudsak ett sammandrag av framställningen i Arvid Åström, »Redogörelse för nya bestämmelser och praxis beträffande låneärendens handläggning hos Statens byggnadslånebyrå», Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteks- och bostadskriditorganisationer, *Förhandlingar år 1945* (stencilerat), s. 15.

§ 3: 2. *Andra av byggnadslånebyrån tillämpade värderingsformler.* Den 1 mars 1945 sänktes kapitaliseringsprocenten för stenhus från 4,6% till 4,12%.[1] Denna förändring var motiverad av de räntesänkningar m. m., som framgå av en jämförelse mellan tab. II och följande ekvation, ur vilken den nya kapitaliseringsprocenten kan beräknas[2]:

$$(0{,}6 \,.\, 0{,}03 + 0{,}06 \,.\, 0{,}035 + 0{,}24 \,.\, 0{,}04 + 0{,}10 \,.\, 0{,}055 + 0{,}6) \cdot V_0 = S$$

För fastigheter med trähus var kapitaliseringsprocenten högre än för sådana med stenhus, nämligen 4,9% före den 1 mars 1945 och 4,36% från denna dag.[3]

Den 1 juli 1946 ändrades systemet helt för både sten- och trähus. Då blev nämligen »den för byggnadsföretaget godtagbara produktionskostnaden (= tomt- och byggnadskostnad)» (eventuellt efter vissa avdrag för »överkostnad») det »värde», på vilket tertiärbelåningen baserades.[4]

§ 4. En av Federal Housing Administration (FHA) föreskriven metod för fastighetsvärdering

§ 4: 1. *Metodens huvudprincip.* I § 2: 1 betecknades inkomsten (räntan) på en fastighet under år t med I_t och fastighetens värde vid början av år t (dvs. vid tidpunkten t—1) med V_{t-1}. Vad vi skola kalla *räntefoten för fastigheten* under år t, i_t, definieras som följer:

$$i_t = \frac{I_t}{V_{t-1}} \tag{15}$$

Av denna ekvation kombinerad med ekv. (3) i § 2: 1 följer:

$$V_{t-1} \cdot i_t = S_t - V_{t-1} + V_t$$

varav:

$$V_{t-1} = \frac{S_t + V_t}{1 + i_t} \tag{16}$$

Eftersom denna ekvation gäller för alla år ($t = 1, 2, \ldots n$), följer:

$$V_0 = \frac{S_1}{1 + i_1} + \frac{V_1}{1 + i_1} = \frac{S_1}{1 + i_1} + \frac{S_2}{(1 + i_1)(1 + i_2)} + \frac{V_2}{(1 + i_1)(1 + i_2)} =$$

$$= \sum_{t=1}^{n} \frac{S_t}{(1 + i_1) \cdots (1 + i_t)} + \frac{V_n}{(1 + i_1) \cdots (1 + i_n)} \tag{17}$$

[1] Samtal 3.12. 1946 med ingenjör Lennart Olsson, Statens byggnadslånebyrå.

[2] Uppgifterna äro hämtade från Åström s. 16.

[3] Samtal 3.12. 1946 med L. Olsson.

[4] Statens byggnadslånebyrå, Tertiärlåneavdelningen, Cirkulär nr 21 (sept. 1946), s. 1 f.

En fastighets värde är alltså lika med ett nuvärde av alla fastighetens årsöverskott fram till tiden för byggnadens rivning (S_1, S_2, . . . S_n) plus ett nuvärde av fastighetens värde vid denna tid (V_n).

Denna sats är allmänt känd, men mindre känt torde vara, att de räntefötter, som skola användas vid nuvärdenas beräkning, äro de som vi ha kallat räntefötterna för fastigheten (i_1, i_2, . . . i_n). Enligt ekv. (15), (1) och (2) kan denna räntefot för år t tecknas:

$$i_t = \frac{{}_lI_t + {}_eI_t}{{}_lV_{t-1} + {}_eV_{t-1}} \tag{18}$$

I detta uttryck kan man ersätta ${}_lI_t$ med ${}_lV_{t-1} \cdot {}_li_t$ och ${}_eI_t$ med ${}_eV_{t-1} \cdot {}_ei_t$, varvid ${}_li_t$ är medelräntefoten för lånen:

$${}_li_t = \frac{{}_lI_t}{{}_lV_{t-1}} \tag{19}$$

och ${}_ei_t$ är den önskade räntefoten för eget kapital:

$${}_eV_{t-1} = \frac{{}_eI_t}{{}_ei_t} \tag{20}$$

Det visar sig alltså, att räntefoten för fastigheten är ett vägt medeltal av dessa två räntefötter[1]:

$$i_t = \frac{{}_lV_{t-1} \cdot {}_li_t + {}_eV_{t-1} \cdot {}_ei_t}{{}_lV_{t-1} + {}_eV_{t-1}} \tag{21}$$

En metod, som Federal Housing Administration (FHA) föreskriver för värdering av till uthyrning avsedda fastigheter, grundar sig väsentligen på den nu beskrivna matematiska principen — dock med två modifikationer: 1) I stället för fastighetens överskott diskonteras en s. k. »net income», som icke är exakt detsamma som överskottet (se § 4: 2). 2) Ingen anvisning gives om att kalkylräntefoten skall beräknas som ett medeltal enligt formel (21) (se § 4: 4). Metoden beskrives i det följande.

§ 4: 2. *En fastighets »net income» enligt FHA.* Vad FHA kallar »net income» från en fastighet under ett visst framtida år bestämmes på följande sätt:

1) Först bestämmes *hyresvärdet* (»rental value») av fastigheten. Därmed menas »the rent which typical, well informed, year-around tenants would pay for the use of the property if they acted intelligently».[2] Lägenheterna

[1] Enligt Schneider s. 68 användes ett sådant medeltal ofta som kalkylräntefot (»Kalkulationsrentefod») — något som enligt den här gjorda härledningen skulle vara rationellt.

[2] *Underwriting Manual* (revised January 1947, FHA Form 2049), § 1220 (6).

antagas därvid vara uthyrda omöblerade men eventuellt med exempelvis kylskåp.[1]

2) Genom att *hyresförlusterna* dragas från hyresvärdet erhålles *hyresintäkterna.*[2]

3) Genom att de s. k. »*expenses*» dragas från hyresintäkterna erhålles fastighetens »*net income*».[3] Som »expenses» räknas dels vad vi i tab. III, bilaga F nedan, kalla uthyrningskostnader A 1, administrationskostnader A 2, driftskostnader A 3, underhållskostnader A 4 och skatter m. m. C, dels avsättning för vissa återanskaffningar.[4]

Den sistnämnda posten — *avsättning för vissa återanskaffningar* — avser sådana delar av byggnaden och utrustningen, vilkas livslängd är relativt lång men dock kortare än byggnadens livslängd, t. ex. rörledningar och kylskåp. För varje del beräknas den årliga avsättningen på följande sätt[5]:

a) Återanskaffningskostnaden beräknas.

b) Delens livslängd beräknas.

c) På grundval av ett antagande om byggnadens livslängd beräknas det antal gånger, som delen kommer att behöva ersättas. (Om t. ex. byggnadens livslängd antages vara 40 år och delens livslängd enligt *b*) är 15 år, behöver delen ersättas två gånger, nämligen dels efter 15 år, dels efter 30 år.)

d) Delens återanskaffningskostnad enligt *a*) multipliceras med det antal gånger, som den enligt *c*) kommer att behöva ersättas, och den så erhållna produkten divideras med byggnadens livslängd enligt antagandet.

(Om avsättningar göras enligt denna princip, uppkommer en fond, som tidvis är positiv, tidvis är negativ och vid slutet av byggnadens livstid är noll. Ingen hänsyn tages till ränteintäkterna och ränteutgifterna för denna fond — en approximation, som kan anses rimlig med hänsyn till den stora osäkerhet, som i varje fall måste vidlåda kalkylen.)

§ 4: 3. *Beräkning av fastighetens »net income» och kapitalvärde, då kalkylräntefoten och byggnadens livslängd äro givna.* Det anses möjligt att för några få år framåt någorlunda noggrant förhandsberäkna »net income» genom att beräkna ränteintäkterna och därifrån draga beräknade »expenses».[6] För den mer avlägsna framtiden får man däremot nöja sig med en schablonmässig uppskattning enligt en metod som framgår av följande exempel.[7]

Antag att för de tre första åren »net income» är 897, 1 274 resp. 1 608 dollar. Att »net income» antages stiga under dessa år beror på att hyresförlusterna på grund av lediga lägenheter tänkas vara abnormt stora under

---

[1] *Ib.* § 1220 (2).

[2] Strängt taget går det så till, att man bestämmer en s. k. »occupancy ratio», varmed hyresvärdet multipliceras. *Ib.* § 1221, 1222.

[3] *Ib.* § 1230 (1).

[4] *Ib.* § 1223.

[5] *Ib.* § 1226 (7).

[6] *Ib.* § 1230 (1).

[7] Sifferexemplet är hämtad *ib.* § 1231 (3).

de två första åren. Det tredje året tänkes däremot vara »the year of maximum or long-term average occupancy».[1]

»Net income» anses bestå av två komponenter: den ena härrörande från marken, den andra från byggnaden. Markens avkastning (»estimated yearly net returns on land») beräknas genom att markpriset, som antages vara 2 500 dollar, multipliceras med kalkylräntefoten, som antages vara 8 % för alla framtida år. Den uppgår sålunda till 200 dollar per år. Återstoden av »net income» anses härröra från byggnaden. Byggnadens avkastningar (»estimated building returns») under de tre första åren erhållas alltså genom att 200 dollar dragas från 897, 1 274 resp. 1 608 dollar och uppgå alltså till 697, 1 074 och 1 408 dollar.

Markens avkastning antages vara konstant för all framtid. Byggnadens avkastning efter det tredje året antages däremot avtaga proportionellt mot det till början av respektive år efter 10 % ränta diskonterade värdet av en konstant annuitet, som tänkes utfalla vid slutet av varje återstående år av byggnadens livstid.[2] Innebörden härav är följande:

Kalla byggnadens hela livslängd n år. Vid tidpunkten för dess färdigställande (tidpunkten 0) är det efter 10 % diskonterade värdet av en konstant annuitet av storleken 1, som utfaller vid slutet av vart och ett av byggnadens n återstående levnadsår[3]:

$$\frac{1{,}1^n - 1}{0{,}1 \cdot 1{,}1^n}$$

Efter t år (vid tidpunkten t), då byggnaden har $n-t$ år kvar att leva, är det ifrågavarande diskonterade värdet:

$$\frac{1{,}1^{n-t} - 1}{0{,}1 \cdot 1{,}1^{n-t}}$$

I exemplet antages byggnadens livslängd vara 40 år ($n = 40$). Det diskonterade värdet av den konstanta annuiteten 1 är då

$$\frac{1{,}1^{38} - 1}{0{,}1 \cdot 1{,}1^{38}} = 9{,}733$$

vid början av det tredje året (för $t = 2$) och

$$\frac{1{,}1^{35} - 1}{0{,}1 \cdot 1{,}1^{35}} = 9{,}644$$

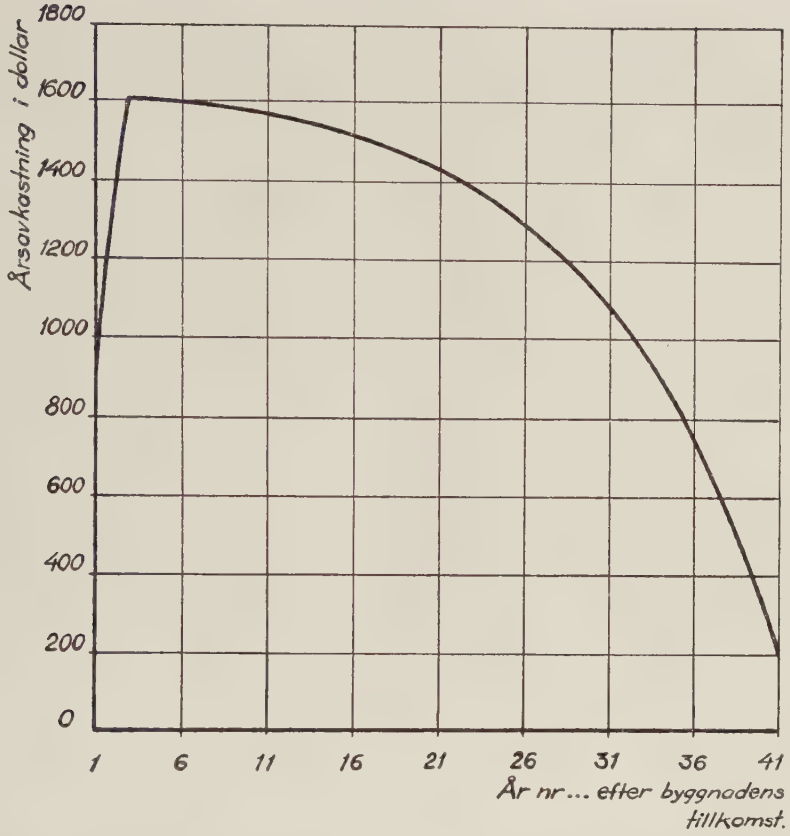
vid början av det sjätte året (för $t = 5$).[4]

[1] *Ib.* § 1231 (3).

[2] *Ib.* § 1230 (3) (d), där emellertid följande framhålles: »The premise does not ignore the fact that wide fluctuations in net earnings are to be expected. It is a standardized assumption representing a plausible equivalent of future conditions which are unpredictable in detail.»

[3] Se t. ex. SCHNEIDER s. 135, formel (26).

[4] I kol. VI, SCHNEIDER s. 143, finnas talen uträknade för alla värden på ($n-t$) fr. o. m. 1 t. o. m. 35 och även för vissa högre värden.



Byggnadens avkastning under det tredje året har antagits vara 1 408 dollar. Dess avkastning under det sjätte året skulle alltså vara 1 408 · 9,644/9,733 = 1 395 dollar. På motsvarande sätt beräknas avkastningen för åren nr 4, 5, 7, 8, . . . 40. Fastighetens »net income» erhålles genom att man till byggnadens sålunda beräknade årsavkastningar lägger markens konstanta årliga avkastning, 200 dollar. (Resultatet framgår av figuren.) Slutligen kan fastighetens kapitalvärde beräknas genom att dels dess »net income» för varje år, dels det beräknade markvärdet efter 40 år, 2 500 dollar, diskonteras till början av det första året efter 8 % ränta.

För att bestämma fastighetsvärdet är det emellertid icke nödvändigt att på det nyss beskrivna sättet först bestämma alla de framtida »net income»-beloppen och sedan diskontera dessa belopp och markvärdet. En särskild tabell finnes nämligen[1], enligt vilken man direkt kan utläsa, att det efter 8 % ränta till början av tredje året diskonterade värdet av alla de 38 återstående årsavkastningarna från byggnaden är 1 408 · 10,77 = 15 164 dollar. Då detta värde i sin tur diskonteras till början av det första året (från början av det tredje), erhålles värdet 12 995 dollar. Därtill läggas de

[1] *Underwriting Manual* § 1237, tab. II.

likaledes efter 8 % diskonterade värdena av de två första årens byggnadsavkastningar, 697 · 0,926 = 645 dollar resp. 1 074 · 0,857 = 920 dollar, så att byggnadsvärdet, 645 + 920 + 12 995 = 14 560 dollar, erhålles. Genom att detta värde lägges till markvärdet, 2 500 dollar, erhålles fastighetens kapitalvärde, 17 060 dollar.

§ 4: 4. *Kalkylräntefoten.* I föregående moment antages kalkylräntefoten vara given. I exemplet är den 8 %, men detta är icke något en gång för alla fastställt eller rekommenderat tal. Tvärtom framhåller FHA, att bestämmandet av kalkylräntefot är ett av de viktigaste stegen vid värderingen av en fastighet.[1] Åtskilliga synpunkter, som man därvid bör beakta, nämnas också[2], men framställningen tycks icke grunda sig på någon klar teori. Liksom då det gäller »net income» och byggnadens livslängd torde värderingsmannen ha rätt stor frihet att välja vad han med hänsyn till tidigare gjorda värderingar av likartade fastigheter uppfattar som rimligt.[3]

I § 4: 1 påvisades, att kalkylräntefoten bör vara ett enligt formel (21) vägt medeltal av medelräntefoten för lånen, ${}_l i$, och den önskade räntefoten för eget kapital, ${}_e i$. Vid given medelräntefot för lånen, t. ex. 5 % (som är den vanliga räntefoten för av FHA försäkrade lån på ifrågavarande fastighetstyp) och given belåningsprocent, t. ex. 70 %, 80 % eller 90 %, motsvaras alltså en given kalkylräntefot, t. ex. den i FHA:s exempel antagna, 8 %, av en viss önskad räntefot för eget kapital. Följande ekvation kan härledas ur ekv. (21), (8) och (9):

$$i_1 = {}_l v_0 \cdot {}_l i_1 + {}_e v_0 \cdot {}_e i_1$$

Därur erhålles en formel för den önskade räntefoten för eget kapital:

$${}_e i_1 = \frac{i_1 - {}_l v_0 \cdot {}_l i_1}{{}_e v_0}$$

Om i_1 är 8 %, ${}_l i_1$ är 5 %, ${}_l v_0$ är 70 % och ${}_e v_0$ är 30 %, finner man med hjälp av denna formel, att den önskade räntefoten för eget kapital, ${}_e i_1$, är 15 %. (Jämför därmed 6,5 % vid ca 70 % belåning enligt arkitekt Starks värdering, § 1.) Om man bibehåller antagandena med det undantaget, att man antager en belåning till 90 % i st. f. till 70 % (${}_l v_0 = 90$ %, ${}_e v_0 = 10$ %), kommer man till en önskad räntefot av 35 % för eget kapital. (Jämför därmed 6 % vid 90 % belåning enligt byggnadslånebyråns formel, § 3.) Då belåningen uppgår till 80 % — något som är vanligt vid FHA:s inteckningsförsäkringar — blir den önskade räntefoten för eget kapital 20 %.

Om — såsom det av FHA valda exemplet antyder — en kalkylräntefot om 8 % skulle vara vanlig vid värdering av fastigheter, som skola belånas med av FHA försäkrade inteckningslån, visa de gjorda jämförelserna, att förräntningskravet för eget kapital är mycket högt efter svenska förhållanden.

[1] *Ib.* § 1240 (1). [2] *Ib.* §§ 1239—1251.

[3] »The control of results is accomplished by accepting, as final, that set of figures and conclusions which contains the greatest number of plausible detailed estimates and relationships. Plausibility is indicated by substantial agreement with accumulated data on similar properties.» *Ib.* § 1231 (4).

BILAGA F

PRODUKTIONSKOSTNADER, HYROR OCH ÅRSKOSTNADER I HYRESFASTIGHETER MED INTECKNINGAR FÖRSÄKRADE ENLIGT NATIONAL HOUSING ACT

§ 1. Allmänna uppgifter om källorna

I kap. 6, § 7, redogöres för hur Federal Housing Administration (FHA) enligt bestämmelserna i *National Housing Act* försäkrar långivare mot förluster på inteckningslån i bostadsfastigheter. Det framgår, att lån på hyresfastigheter till en början huvudsakligen försäkrades enligt lagens § 207 och under 1938—39 även enligt § 210 men att de sedan 1942, då § 608 tillkom, huvudsakligen försäkrats enligt denna paragraf.

Innan FHA försäkrar ett lån för nybyggnad av ett eller flera hyreshus (ett »rental project», i det följande kallat *projekt*), uppgöres en s. k. *Project Analysis*. En sådan analys innehåller bl. a. följande uppgifter: projektets läge, antal våningar, hiss eller icke, grad av brandsäkerhet[1], antal rumsenheter, antal lägenheter samt förhandsberäkningar beträffande tomtkostnader, byggnadskostnader, taxeringsvärde, inteckningslån, hyresvärde (dvs. hyresintäkter under förutsättningen att alla lägenheter äro uthyrda), hyresintäkter (hyresvärde minus hyresförluster) och olika årliga utgifter.

Inga data äro tillgängliga, varigenom de förhandsberäknade produktionskostnaderna (tomt- och byggnadskostnaderna) kunna jämföras med de faktiska produktionskostnaderna. Men beträffande hyresvärden, hyresintäkter och årliga utgifter erhåller FHA uppgifter för de projekt, vilkas inteckningar äro försäkrade enligt § 207. (För projekt med inteckningar försäkrade enligt § 210 eller § 608 erhållas inga sådana uppgifter.) På dessa årliga uppgifter om efterhandsberäknade hyresvärden, hyresintäkter och årliga utgifter samt på motsvarande förhandsberäkningar grundas en s. k. *Financial Statement Analysis* för varje särskild fastighet. Förhandsberäkningarna föras in i en kolumn, motsvarande efterhandsberäkningar för första året föras in i nästa kolumn, osv. Data för »första året» avse ofta en period, som är kortare än 12 månader (t. ex. de 7 månaderna från 1 juni till 31 december 1939).

Professor Richard U. Ratcliff och förf. ha beretts tillfälle att i FHA

[1] Med avseende på brandsäkerhet skiljer man mellan tre klasser: »fireproof», »semi-fireproof» och »non-fireproof.»

taga del av det material, som finnes i form av Project Analyses för projekt med inteckningar försäkrade enligt § 207, § 210 eller § 608 samt Financial Statement Analyses för projekt med inteckningar försäkrade enligt § 207. Vi ansågo det icke nödvändigt att i undersökningen taga med alla de projekt, för vilja uppgifter äro tillgängliga. Urvalet gjordes på sätt som framgår av följande två paragrafer.

§ 2. Projekt med inteckningar försäkrade enligt § 207

Som utgångspunkt valdes 45 projekt med inteckningar försäkrade enligt § 207, för vilka uppgifterna redan i viss utsträckning hade bearbetats statistiskt inom FHA. För dessa projekt gäller, att de vid utgången av år 1945 fortfarande hade FHA-försäkrade inteckningar, och att de blevo färdigställda senast vid årsskiftet 1942—43, så att efterhandsuppgifter finnas åtminstone för de tre åren 1943—1945. Av dessa 45 projekt ligga 19 i Östra Nordstaterna, 5 i Västra Nordstaterna, 18 i Sydstaterna och 3 i Väststaterna.[1]

Då det ansågs, att en jämnare fördelning mellan landets olika regioner vore önskvärd, utvaldes 15 projekt, vilka hade blivit uteslutna ur FHA:s nämnda statistiska undersökning, på grund av att försäkringarna hade upphört. Av dem ligga 10 i Västra Nordstaterna och 5 i Väststaterna. Beträffande en av de 10 förstnämnda visade det sig, att försäkringsansökan icke hade blivit godkänd. Sålunda återstodo blott 9 projekt i Västra Nordstaterna. Tre av de 5 projekten i Väststaterna visade sig vara försäkrade enligt § 210 i st. f. enligt § 207, varför inga efterhandsuppgifter funnos för dem. Sålunda återstodo blott 2 Väststatsprojekt.

Efter dessa tillägg och uteslutningar återstodo sammanlagt följande antal projekt i de olika regionerna:

Östra Nordstaterna	19+0 = 19
Västra Nordstaterna	5+9 = 14
Sydstaterna	18+0 = 18
Väststaterna	3+2 = 5
Summa	45+11 = 56

Min första plan för bearbetning av materialet var följande. För varje projekt skulle man fastställa det första hela år, för vilket efterhandsuppgifter föreligga, och projekten skulle klassificeras därefter. (Projekt med 1938 eller 1939 som första hela år skulle föras till första klassen. Projekt med 1940 och 1941 som första hela år skulle föras till andra resp. tredje klassen. Och projekt med 1942 eller 1943 som första hela år skulle föras till fjärde klassen. Huvudanledningen till att sammanföra åren 1938 och 1939 samt åren 1942 och 1943 var, att vissa klasser annars skulle bli alltför små.) För varje klass skulle en jämförelse göras mellan förhandsberäkningarna, efterhandsberäkningarna för det första hela året, efterhands-

[1] Beträffande dessa fyra regioners utsträckning se bilaga A.

beräkningarna för det andra hela året osv. Förhandsberäkningarna för de olika klasserna skulle också jämföras med varandra och med motsvarande beräkningar för projekt med inteckningar försäkrade enligt § 608 (se nedan).

En sådan bearbetning skulle möjligen — trots materialets ringa omfattning — vara av intresse i samband med en undersökning av årskostnadernas förändringar i USA. Men för en kostnadsjämförelse med Sverige vore den onödigt detaljerad. Det beslöts, att projekten med inteckningar försäkrade enligt § 207 endast skulle användas för en undersökning av årskostnader i USA t. o. m. år 1941, dvs. i huvudsak före landets inträde i andra världskriget.

En följd av detta beslut var, att åtskilliga nyare projekt måste uteslutas. Därvid följdes följande regel. Efterhandsuppgifterna för ett visst projekt under ett visst år tagas med endast om sådana uppgifter finnas för åtminstone en del av det föregående året. Så t. ex. tagas uppgifterna för 1941 med endast om uppgifter finnas också för åtminstone sista delen av 1940. Eftersom uppgifter för tiden efter 1941 icke skulle tagas med, uteslötos enligt denna regel alla projekt utan efterhandsuppgifter från 1940 eller tidigare år. Om inga efterhandsuppgifter finnas för år 1940, har projektet sålunda uteslutits, även om uppgifter finnas för hela år 1941— detta emedan 1941 års uppgifter i sådana fall får anses alltför litet representativa.

De projekt i olika regioner, som uteslötos på grund av att efterhandsuppgifter icke finnas för år 1940, dragas i följande uppställning från de ovan nämnda återstående 56 projekten:

Östra Nordstaterna	19— 8 = 11
Västra Nordstaterna	14— 4 = 10
Sydstaterna	18— 6 = 12
Väststaterna	5— 4 = 1
	Summa 56—22 = 34

I undersökningen grupperas projekten regionsvis, och eftersom uppgifterna äro konfidentiella, måste det enda återstående Väststats-projektet uteslutas, så att sammanlagt endast *33 projekt återstå.*

I *tab. I* angivas för varje projekt det nummer, varigenom projektet kan identifieras i FHA:s handlingar. Vidare angivas den stat och den ort vari projektet är beläget, huruvida hiss finnes eller ej, och det antal rumsenheter som projektet innehåller. De år och det antal år för vilka efterhandsuppgifter tagits med i tab. III och tab. IV nedan angivas också, varvid siffrorna inom parentes avse år som medräknats i tab. III men icke i tab. IV.

I *tab. II* ha förhandsberäknade produktionskostnader, inteckningslån, hyresintäkter m. m. summerats upp regionsvis för de 33 projekten. Vissa relativtal äro också beräknade. Sålunda ha på raderna 18—26 uppskattningar gjorts beträffande produktionskostnader och hyresvärde per rumsenhet i bostadslägenhet. Därvid ha — givetvis ganska godtyckligt — kostnader och hyresvärden fördelats mellan bostäder och övriga lägen-

heter i samma proportioner som (enligt rad 18) hyresintäkterna fördela sig mellan bostäder och övriga lägenheter.

I *tab. III* visas hyresvärden, hyresintäkter, årliga utgifter m. m. enligt både förhands- och efterhandsberäkningar för de 33 projekten. För varje post har icke blott den svenska beteckningen medtagits utan också källans littera, nummer och engelska term. Kontroll på att skriv- och räknefel undvikits har erhållits genom att hyresvärdet enligt tabellens sista rad visat sig stämma med hyresvärdet enligt dess första rad (post I A).

För alla de 33 projekten finnas både förhands- och efterhandsberäkningar för hyresintäkter, men för endast 25 av dem finnas också efterhandsberäkningar för hyresförluster och hyresvärden. På grundval av uppgifterna för dessa 25 projekt samt förhandsberäkningarna för samtliga 33 projekt har i *tab. IV* en uppskattning gjorts av hyresförlusterna för de 33 projekten med fördelning på de tre regionerna. Därvid har för varje region antagits, att förhållandet mellan efterhandsberäknade och förhandsberäknade hyresförluster är det samma för alla projekten som för de projekt, för vilka uppgifter om efterhandsberäknade hyresförluster föreligga. I tab. IV ha också hyresförlusterna i procent av hyresvärdena beräknats. För Östra Nordstaterna är denna procent överraskande hög.

§ 3. Projekt med inteckningar försäkringar enligt § 608

Under åren 1943—1947 ha praktiskt taget inga projekt blivit finansierade enligt § 207. För att få uppgifter från de senaste åren nödgades förf. därför gå till sådana som blivit finansierade enligt § 608. Ett urval av 30 projekt togs ut bland dem, för vilka inteckningsförsäkring beviljades i mars 1947. Bland de 30 projekten i detta första urval funnos 4, för vilka handlingarna ej voro tillgängliga, och 1, för vilket siffrorna på »Project Analysis»-blanketten ej stämde med varandra. I stället för dessa 5 projekt utvaldes 5 andra, så att antalet blev 30 också i det slutliga urvalet. Bland dem ligga 8 i Östra Nordstaterna, 8 i Västra Nordstaterna, 9 i Sydstaterna och 5 i Väststaterna.

I *tab. V* angives nummer, läge, typ (radhus eller icke, alla äro utan hiss) och antal rum för varje projekt.

Tab. VI motsvarar i stort sett tab. II, men inga uppskattningar av hyror och kostnader per rumsenhet ha gjorts.

Tab. VII motsvarar i stort sett tab. III med den skillnaden, att inga efterhandsberäkningar varit tillgängliga för de projekt som avses i tab. VII.

Tab. I. I undersökningen medräknade bostadsprojekt med inteckningar försäkrade enligt § 207 i National Housing Act.

Region och projekt-nummer	Stat	Ort	Med eller utan hiss	Antal rums-enheter	År för vilka efterhands-uppgifter medräknats [1]			
					1939	1940	1941	Antal
	Östra Nordstaterna.							
012—00055	New York	Brooklyn	Med	522	—	—	(1)	(1)
00067	»	Bronx	»	184	—	—	1	1
014—00009	»	Buffalo	Utan	540	—	1	1	2
018—00003	»	Forest Hills	Med	1 889	—	—	1	1
00007	»	Jackson Heights	Utan	933 ½	—	1	1	2
00010	»	Forest Hills	Med	1 076	—	—	1	1
00064	»	Kew Gardens	Utan	1 466 ½	—	—	1	1
031—00002	New Jersey	Kearny	»	566	—	—	1	1
00004	»	Linden	»	958	—	1	1	2
034—00034	Pennsylvania	Lancaster	»	229	—	1	1	2
160—00002	New York	Yonkers	Med	1 282 ½	—	1	1	2
			Summa	9 646 ½	—	5	10(+1)	15(+1)
	Västra Nordstaterna.							
042—00019	Ohio	Cleveland	Utan	77 ½	—	—	1	1
043—00001	»	Columbus	»	1 378 ½	—	—	(1)	(1)
044—00003	Michigan	Detroit	»	638 ½	—	1	1	2
00020	»	Lansing	»	555	—	—	(1)	(1)
071—00001	Illinois	Chicago	»	806	1	1	1	3
00028	»	»	»	608 ½	—	1	1	2
00043	»	»	»	2 207	—	—	1	1
073—00003	Indiana	Indianapolis	»	258	1	1	1	3
00004	»	»	»	230	—	1	1	2
00014	»	»	»	1 091	—	—	1	1
			Summa	7 850	2	5	8(+2)	15(+2)
	Sydstaterna.							
000—00049	D. C.	Washington	Utan	799 ½	—	—	1	1
00047	Virginia	Alexandria	»	203 ½	—	—	1	1
051—00004	»	Portsmouth	»	246	—	(1)	(1)	(2)
052—00004	Maryland	Baltimore	»	569 ½	—	(1)	(1)	(2)
00029	»	»	»	288	—	1	1	2
053—00001	North Carolina	Greensboro	»	316	1	1	1	3
00003	»	Charlotte	»	268	1	1	1	3
00009	»	High Point	»	228	—	(1)	(1)	(2)
00033	»	Kinston	»	119	—	—	(1)	(1)
054—00006	South Carolina	Greenville	»	223	—	1	1	2
081—00005	Tennessee	Nashville	»	408	—	(1)	1	1(+1)
00010	»	Kingsport	»	346	—	—	(1)	(1)
			Summa	4 014 ½	2	4(+4)	7(+5)	13(+9)

[1] Siffrorna inom parentes angiva att projektet för året ifråga är medräknat i tab. III men icke i tab. IV.

Tab. II. Förhandsberäknade produktionskostnader, inteckningslån, hyresintäkter m. m. för 33 bostadsprojekt med inteckningar försäkrade enligt National Housing Act, § 207.

Rad		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Syd-staterna
1	Antal medräknade fastigheter	11	10	12
2	Antal bostadslägenheter	2 773	2 059	1 070
3	Antal rumsenheter i bostadslägenheter	9 646 ½	7 850	4 014 ½
4	Förhandsberäknad produktionskostnad, $ 1 000	14 418	11 565	5 148
	Specifikation nr 1 därav:			
5	Skäligt tomtpris	1 729	1 278	439
6	Övriga produktionskostnader	12 689	10 287	4 709
	Därav:			
7	för tomtförbättringar	422	[1]498	264
	Specifikation nr 2 av rad 4:			
8	Tomtkostnad	2 152	1 777	703
9	Byggnadskostnad	12 266	9 788	4 445
10	Försäkrad inteckning, $ 1 000	11 061	8 794	4 023
11	Förhandsberäknat hyresvärde, $ 1 000	2 058	1 531	684
	Därav:			
12	Hyresintäkter (exkl. hyresförluster)	1 851	1 377	615
	Därav:			
13	för bostadslägenheter:	1 766	1 319	588
	Följande belopp i % av förhandsberäknad produktionskostnad (rad 4):			
14	Skäligt tomtpris (rad 5)	11,99	11,05	8,53
15	Total tomtkostnad (rad 8)	14,92	15,36	13,66
16	Försäkrad inteckning (rad 10)	76,72	76,04	78,14
17	Förhandsberäknat hyresvärde (rad 11)	14,27	13,24	13,28
18	Bostadshyror (rad 13) i % av hyresintäkter (rad 12)	95,43	95,81	95,61
	Belopp som antagas avse bostäder, $ 1 000:			
19	Förhandsberäknad produktionskostnad (rad 4)	13 759	11 080	4 923
20	Do exkl. skäligt tomtpris (rad 6)	12 109	9 855	4 503
21	Förhandsberäkn. byggn.-kostn. (rad 9)	11 706	9 378	4 250
22	Förhandsberäknat hyresvärde (rad 11)	1 964	1 467	654
	Do per rumsenhet, $			
23	Förhandsberäknad produktionskostnad (rad 19)	1 426	1 411	1 226
24	Do exkl. skäligt tomtpris (rad 20)	1 255	1 255	1 122
25	Förhandsberäkn. byggn.-kostn. (rad 21)	1 213	1 195	1 059
26	Förhandsberäknat hyresvärde (rad 22)	204	187	163

Tab. II (forts.).

[1] Exkl. fastighet nr 042—00019. Detta utelämnande betyder föga, ty enligt tab. I är antalet rumsenheter i denna fastighet endast 77 ½, alltså mindre än 1 % av de 7 850 rumsenheterna i de 10 medräknade fastigheterna i Västra Nordstaterna.

Källor. Allmänna uppgifter om källorna lämnas i § 2 av denna bilaga. För de särskilda raderna gäller följande. (Beräkningarna gjorda efter oavrundade tal.)
Rad 1: Se tab I.
Raderna 2—7 och 10 ha erhållits genom en summering av resp. belopp på »Project Analysis»-blanketterna. På dessa användas nedanstående beteckningar för resp. rader.
Rad 2: »Number of family units».
Rad 3: »Number of rooms».
Rad 4: »Total Estimate of Replacement Cost of Property» (rad 5+rad 6).
Rad 5: »Fair Market Price for This Parcel of Land in Fee Simple».
Rad 6: »Total Estimated Cost (exclusive of land and required construction off the site)». Delposter: »Improvements to Land (Within property lines)» (rad 7), »Structures», »Fees» (delposter: »Builder», »Architect»), »Interest», »Taxes (real estate)», »Insurance», »FHA mortgage insurance premium», »FHA examination fee», »Financing expense», »Title and recording expense», »Legal expense», »Organization expense».
Rad 7: »Improvements to Land (Within property lines)». Delposter: »New utilities», »Landscape work» m. m.
Rad 8 = rad 5 + rad 7.
Rad 9 = rad 6 — rad 7.
Rad 10: »Mortgage» (under rubriken »Analytical Summary»).
Raderna 11 och 12 ha erhållits från tab. IV nedan.
Rad 13 har erhållits genom summering av posterna I A 1 (»Apartment rentals») på »Financial Statement Analysis»-blanketterna.
Raderna 14—17: raderna 5, 8, 10 och 11 i % av rad. 4.
Rad 18: rad 13 i % av rad 12.
Raderna 19—22: raderna 4, 6 , 9 och 11 multiplicerade med 0,01 · rad 18.
Raderna 23—26: raderna 19—22 multiplicerade med 1 000 och dividerade med rad 3.

Tab. III. Hyresvärden, hyresintäkter, årliga utgifter m. m. enligt förhands- och efterhandsberäkningar för 33 bostadsprojekt med inteckningar försäkrade enligt National Housing Act, § 207.

Tusental dollar.

Beteckning enl. »Financial Statement Analysis»-blanketten		Svensk beteckning	Östra Nordstaterna		Västra Nordstaterna		Sydstaterna	
Litt. o. nr	Term		Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.	Förh.-beräkn.	Efterh.-beräkn.
I	*Income*	*Hyresvärde m. m.*						
A	Receipts of Income	Hyresintäkter	1 851	1 691	1 377	1 423	615	653
B	Loss of Income	Hyresförluster	207	396	154	130	69	40
A+B		Hyresvärde (=A+B)	2 058	2 088	1 531	1 554	684	693
II	*Expenses*	*Utgifter m. m.*						
A	Operations Expense	Utgifter A=A (1+2+3+4)	490	691	361	504	166	210
		Specifikation därav:						
1+2		Administrationskostnader A (1+2)	76	179	52	109	28	52
		Specifikation därav:						
1	Renting expense	Uthyrningskostnader A1	4	76	4	27	—	6
2	Administrative expense	Administrationskostnader A2	72	102	49	82	28	46
3	Operating expense	Driftskostnader A3	268	320	190	254	80	109
		Specifikation därav:						
a	Elevator power	Elkraft till hiss	9	1	—	—	—	—
e	Lighting, miscellaneous power	Elkraft till belysning m. m.	18	44	16	55	6	9
f	Water	Vatten	32	34	20	15	10	11
g	Gas	Gas	0	5	1	3	—	2
h	Garbage	Renhållning	1	0	3	3	1	0
i	Payroll	Löner A3 i	87	89	71	99	28	37
j	Miscellaneous	Diverse A3 j	5	29	—	3	—	13
d	Janitorial expense	Diverse A3 d	8	12	5	8	3	4
c	Heating and ventilation	Värme och ventilation	97	103	76	67	31	33

b	Elevator maintenance	Underhåll av hiss	11	2	—	—	—	—
4	Maintenance expense	Underhållskostnader A4	145	193	118	141	59	49
		Specifikation därav:						
a+b+c+g	Decorating, Repairs, Exterminating, Miscellaneous	Underhåll A4 (a+b+c+g)	108	147	89	111	43	29
f	Furniture and furnishings	Möbler m. m.	4	1	5	1	2	0
e	Grounds expense	Planteringar m. m.	4	9	3	10	2	5
d	Insurance (Fire and Extended Coverage)	Försäkringar	30	36	21	19	12	15
C	Taxes	Skatter m. m.	326	288	192	169	62	73
		Specifikation därav:						
1	Real estate tax	Fastighetsskatt	314	277	180	153	59	66
2	Social security tax	Socialförsäkring	4	5	3	7	1	2
3	Other special local taxes	Diverse speciella lokala skatter	8	7	8	9	3	5
E	For Debt Service and Reserves (Total Income less *Operations Expense* and Taxes)	Räntor, amorteringar m. m. å lån o. egna insatser	1 035	712	825	751	387	370
		Do uppdelade på:						
1	Year's debt service requirements	Räntor, amorteringar m. m. å lån	766	574	582	542	275	267
2		Do å egna insatser (=E—E 1)	269	138	242	208	112	103
		Hyresintäkter (=A+C+E)	1 851	1 691	1 377	1 423	615	653

Källor. Efterhandsberäkningarna beträffande post I B äro uppskattningar verkställda i tab. IV. I (A+B), II A (1+2) och E 2 äro beräknade ur andra belopp på tabellen. Om övriga uppgifter gäller följande. Uppgifterna om förhandsberäkningar ha erhållits genom summering av resp. poster på »Financial Statement Analysis»-blanketterna. Uppgifterna om efterhandsberäkningar ha erhållits på samma sätt med följande undantag. Då för ett projekt efterhandsberäkningar för mer än ett år medräknats, ha medeltalen (icke summorna) för dessa år blivit använda vid summeringarna.

Posterna II A 1 och 2 äro ytterligare specificerade på »Financial Statement Analysis»-blanketterna II A 1, »Renting expense», utgöres av: »Advertising», »Commissions» och »Miscellaneous». II A 2, »Administrative expense», utgöres av: »Management», »Superintendent», »Clerical», »Telephone and telegraph», »Legal and auditing», »Office expense» och »Miscellaneous».

Tab. IV. Hyresvärden, hyresintäkter och hyresförluster enligt förhands- och efterhandsberäkningar för 25 av de i tab. III medräknde 33 projekten samt uppskattning av efterhandsberäknade hyresförluster för dessa 33 projekt.

Rad		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Syd-staterna
	Förhandsberäkningar för 25 fastigheter.			
1	Hyresvärde	1 944 133	1 153 809	434 112
	Do = summan av:			
2	Hyresintäkter	1 748 377	1 038 434	390 224
3	Hyresförluster	195 756	115 375	43 888
4	Hyresförluster (rad 3) i % av hyresvärde (rad 1)	10,07	10,00	10,11
	Efterhandsberäkningar för 25 fastigheter.			
5	Hyresvärde	1 977 384	1 170 365	454 636
	Do = summan av:			
6	Hyresintäkter:	1 602 911	1 073 012	429 003
7	Hyresförluster	374 473	97 354	25 634
8	Hyresförluster (rad 7) i % av hyresvärde (rad 5)	18,94	8,32	5,64
	Förhandsberäkningar för 33 fastigheter.			
9	Hyresförluster	207 142	154 320	69 053
	Uppskattning av efterhandsberäknade hyresförluster för 33 fastigheter.			
10	(Rad 9) · (rad 7) : (rad 3)	396 254	130 216	40 332

Källor. De 25 i raderna 1—8 medräknade projekten äro angivna i tab. I. Raderna 2 och 3 ha erhållits genom summering av posterna I A (rad 2) resp. I B (rad 3) på »Financial Statement Analysis»-blanketterna». Raderna 6 och 7 ha erhållits på samma sätt, utom att medeltal för alla de medräknade åren ha blivit använda, då efterhandsberäknade uppgifter för mer än ett år räknats med för en fastighet. Rad 9 har hämtats från tab. III, post I B.

Anm. Uppskattningarna i rad 10 äro givetvis mycket ungefärliga.

Tab. V. I undersökningen medräknade bostadsprojekt med inteckningar försäkrade i mars 1947 enligt § 608 i National Housing Act.

Region och projektnummer	Stat	Ort	Radhus eller annat hus [1]	Antal rumsenheter
Östra Nordstaterna.				
012—40 008	New York	Forest Hills	Radhus	108
014—40 003	»	Rochester	Annat	54
017—40 001	Connecticut	East Haven	»	252 ½
023—40 005	Massachusetts	Quincy	»	426
031—40 025	New Jersey	Plainfield	»	416
034—40 003	Pennsylvania	Philadelphia	»	142
035—40 003	New Jersey	Collingswood	»	337
40 004	»	Merchantville	»	282
			Summa	2 017 ½
Västra Nordstaterna.				
042—40 004	Ohio	Shaker Heights	Annat	312
044—40 006	Michigan	Detroit	»	84
071—40 042	Illinois	Chicago	»	48
40 049	»	Elmhurst	»	80
075—40 005	Wisconsin	Milwaukee	»	120
084—40 002	Missouri	Kansas City	»	222
092—40 004	Minnesota	St. Paul	»	35
103—40 002	Nebraska	Lincoln	»	90
			Summa	991
Sydstaterna.				
000—40 033	Maryland	Silver Springs	Annat	414
051—40 017	Virginia	Lynchberg	»	94 ½
062—40 007	Alabama	Birmingham	Radhus	96
066—40 003	Florida	Coral Gables	Annat	90
081—40 002	Tennessee	Nashville	»	72
083—40 008	Kentucky	Louisville	»	60
113—40 001	Texas	Port Worth	»	96
114—40 016	»	Houston	»	38
117—40 006	Oklahoma	Oklahoma City	Radhus	78
			Summa	1 038 ½
Väststaterna.				
101—40 003	Colorado	Aurora	Radhus	69
121—40 009	California	San Francisco	Annat	48
122—40 012	»	Los Angeles	»	40
125—40 002	Nevada	Las Vegas	»	60
127—40 002	Washington	Seattle	»	60
			Summa	277

[1] Alla utan hiss.

Tab. VI. Förhandsberäknade produktionskostnader, inteckningslån, hyresintäkter m. m. för 30 bostadsprojekt med inteckningar försäkrade enligt National Housing Act, § 608.

Rad		Östra Nordstatena	Västra Nordstatena	Syd-staterna	Väst-staterna
1	Antal medräknade fastigheter	8	8	9	5
2	Antal bostadslägenheter	489	228	251	73
3	Antal rumsenheter i bostadslägenheter	2 017 ½	991	1 038 ½	277
4	Förhandsberäknad produktionskostnad, $ 1 000	3 998	1 987	1 868	576
	Specifikation nr 1 därav:				
5	Skäligt tomtpris	201	138	142	35
6	Övriga produktionskostnader	3 798	1 849	1 725	541
	Därav:				
7	för tomförbättringar	271	63	66	21
	Specifikation nr 2 av rad 4:				
8	Tomtkostnad	472	201	208	56
9	Byggnadskostnad	3 527	1 786	1 659	520
10	Försäkrad inteckning, $ 1 000	3 576	1 744	1 676	490
11	Förhandsberäknat hyresvärde, $ 1 000	474	248	216	71
	Därav:				
12	Hyresintäkter	440	230	201	66
13	Hyresförluster	34	17	15	5
	Följande belopp i % av förhandsberäknad produktionskostnad (rad 4):				
14	Skäligt tomtpris (rad 5)	5,02	6,95	7,63	6,08
15	Total tomtkostnad (rad 8)	11,80	10,13	11,16	9,67
16	Försäkrad inteckning (rad 10)	89,44	87,77	89,72	85,22
17	Förhandsberäknat hyresvärde (rad 11)	11,85	12,47	11,55	12,29
18	Hyresförluster (rad 13) i % av hyresvärde (rad 11)	7,16	7,00	7,00	7,00

Källor. Beträffande alla rader utom de följande gäller detsamma som för tab. II. — Rad 1: Se tab. V. — Raderna 11—13 ha erhållits från tab. VII nedan. — Rad 18: rad 13 i % av rad 11.

Tab. VII. Förhandsberäknade hyresvärden, hyresintäkter, årliga utgifter m. m. för 30 bostadsprojekt med inteckningar försäkrade enligt National Housing Act, § 608.

Tusental dollar.

Litt. o. nr		Östra Nordstaterna	Västra Nordstaterna	Syd-staterna	Väst-staterna
I	*Hyrosvärde m. m.*				
A	Hyresintäkter	440	230	201	66
B	Hyresförluster	34	17	15	5
A+B	Hyresvärde	474	248	216	71
II	*Utgifter m. m.*				
A	Utgifter A=A(1+2+3+4)	104	67	57	17
	Specifikation därav:				
1+2	Administrationskostnader A(1+2)	26	12	12	4
3	Driftskostnader A3	44	32	22	7
	Specifikation därav:				
a	Elkraft till hiss	—	—	—	—
e	Elkraft till belysning m. m.	4	2	2	0
f	Vatten	7	3	3	1
g	Gas	1	1	1	0
h	Renhållning	—	1	1	0
i	Löner A3 i	13	12	9	4
j	Diverse A3 j	—	0	—	—
d	Diverse A3 d	1	1	1	0
c	Värme och ventilation	18	12	5	1
b	Underhåll av hiss	—	—	—	—
4	Underhållskostnader A4	34	23	22	7
	Specifikation därav:				
a+b+c+g	Underhåll A4 (a+b+c+g)	28	17	15	5
f	Möbler m. m.	0	0	1	0
e	Planteringar m. m.	1	1	1	0
d	Försäkringar	6	5	6	2
C	Skatter m. m.	63	31	21	9
	Specifikation därav:				
1	Fastighetsskatt	62	31	20	8
2	Socialförsäkring	1	0	0	0
3	Diverse speciella lokala skatter	0	0	0	0
E	Ränta, amorteringar m. m. å lån och egna insatser	273	132	123	40
	Specifikation därav:				
1	Räntor, amorteringar m. m. å lån	215	104	101	29
2	Do å egna insatser	58	27	22	10
	Hyresintäkter (=A+C+E)	440	230	201	66

Tab. VII (forts.).

Källor. Beträffande alla rader utom dem som nämnas nedan gäller, att de ha erhållits genom summering av resp. poster på »Project Analysis»-blanketterna. De termer som användas på dessa blanketter äro praktiskt taget de samma som de vilka angivits i tab. III, utom att A kallas »Gross Income Expectancy», A+B kallas »Annual Income at 100 % Occupancy», E kallas »Estimated Net Income, After Operating Expenses and Taxes». E 1 och 2 äro icke direkt angivna på blanketterna, utan E 1 har för varje projekt beräknats på grundval av uppgifter om dels inteckningslånets storlek, dels räntan, inteckningsförsäkringspremien och första årets amortering i procent av lånet.

I B = I (A+B) — I A
II A = II A (1+2+3+4)
II E 2 = II E — II E 1

BILAGA G

UNDERSÖKNINGAR BETRÄFFANDE FÖRÄNDRINGARNA I SALUVÄRDENA FÖR FASTIGHETER I VISSA SVENSKA STÄDER UNDER ÅREN 1938—1946

§ 1. De undersökta orterna och deras gruppering

I april 1948 fullbordades Socialstyrelsens undersökning beträffande förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer under åren 1938—1946. En kortfattad redogörelse för undersökningen har publicerats.[1] Det följande grundar sig emellertid huvudsakligen på styrelsens opublicerade redogörelse.[2]

Inom var och en av landsdelarna Östra Sverige, Småland och öarna, Södra Sverige, Västra Sverige, Nedre Nordsverige och Övre Nordsverige utvaldes (i den mån städer av angiven storlek voro representerade i landsdelarna i fråga) 2 städer med 30 000—100 000, 2 med 10 000—30 000 och 4 med 5 000—10 000 invånare. Dessutom togos Göteborg och Malmö med i undersökningen. Beträffande Stockholm gjorde Socialstyrelsen ingen särskild undersökning, men i dess nämnda redogörelse lämnas vissa uppgifter från en undersökning, som Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm på uppdrag av Bostadssociala utredningen verkställt rörande förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden i Stockholm 1939—1944 och sedan kompletterat för tiden t. o. m. första halvåret 1947.

Urvalet av städer med högst 100 000 invånare grundades på uppgifter, som erhållits från 1945 års hyresräkning, om hyresnivåns höjning från 1939 till 1945. Sedan rikets städer på nyss nämnt sätt grupperats efter landsdel, utvaldes inom varje storleksgrupp det nämnda antalet städer på så sätt, att hälften kännetecknades av en relativt stor och hälften av en relativt liten höjning av hyresnivån.

§ 2. Primärmaterialet

Socialstyrelsens undersökning rörande de utvalda orterna grundades »dels på de uppgifter angående köpeskilling för försåld fastighet m. m.,

[1] *Soc. medd.* 1948 s. 775—779.

[2] *Förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer* (Socialstyrelsen, Ejnar Olsson, 23. 4. 1948, maskinskr.).

vilka registrerats hos vederbörande underdomstolar (rådhusrätten och häradsrätten), dels på sådana uppgifter angående taxeringsvärde och hyresbelopp, som funnits att tillgå hos länsstyrelserna».

»Med ledning av uppgifterna om taxeringsvärdets förändringar och förhållandet mellan taxeringsvärde och tomtvärde utsorterades fastigheter, som med övervägande sannolikhet kunde antagas ha undergått större tekniska förändringar under perioden 1938—1945.» Fastigheter med ett taxeringsvärde understigande 20 000 kronor eller, i städer med mindre än 10 000 invånare, 10 000 kronor, uteslötos, för att villafastigheter »i görligaste mån» skulle elimineras.

Man kan ej med säkerhet bedöma, i vilken utsträckning de redovisade fastigheterna voro bostadshyreshus eller i vilken utsträckning de varit tekniskt oförändrade under perioden 1938—1946.

§ 3. Hyresbelopp i procent av köpeskillingar

I *tab. I och II* visas för åren 1938 och 1945 fastigheterna fördelade efter hyresbeloppets storlek i procent av köpeskillingen. Uppgifterna om hyresbelopp grunda sig på fastighetsägarnas uppgifter vid mantalsskrivningen för respektive år.[1]

§ 4. Köpeskillingar i procent av taxeringsvärden

I *tab. III* visas huru köpeskillingarna under åren 1938 och 1945 förhöllo sig till 1938 års taxeringsvärden i orter med 30 000—100 000 invånare. I *tab. IV* visas det samma beträffande orter med 5 000—10 000 invånare.

I dessa tabeller äro städerna också grupperade efter landsdel, och genom beteckningen (1) eller (2) angives, om hyreshöjningen mellan 1939 och 1945 var relativt liten eller relativt stor. Någon särdeles påfallande positiv korrelation mellan hyreshöjning och prisstegring kan man knappast utläsa ur tabellerna.

Medeltalen i sista raden äro approximativa. Det korrekta beräkningssättet vore att väga procenttalen med respektive taxeringsvärdesummor. Här har vägningen i stället skett med antalet medräknade fastigheter.

Tab. V avser Stockholm och grundar sig på Värderingsinstitutets undersökningar.

---

[1] I Socialstyrelsens skrivelser till länsstyrelserna (*Förändringarna i saluvärdena*, bil. 3) begärdes »uppgifter om taxeringsvärdena och om de på grundval av fastighetsägarnas uppgifter vid mantalsskrivningen för år 1945 och, om det är möjligt, jämväl för år 1938, i taxeringslängderna upptagna hyresbeloppens storlek».

Tab. I. Fastigheter, som gått i köp år 1938, fördelade efter hyresbeloppets storlek år 1938 i procent av köpeskillingen.

	Antal fastigheter										%	
	för vilka hyresbeloppet 1938 i % av köpeskillingen 1938 var:									S:a	Aritm. med.	Median
	—3,9	4,0— 4,9	5,0— 5,9	6,0— 6,9	7,0— 7,9	8,0— 8,9	9,0— 9,9	10,0— 11,9	12,0—			
Städer med 30 000—100 000 invånare.												
Eskilstuna	1	2	3	2	9	20	16	9	4	66	9,1	8,8
Linköping	1	1	2	9	28	34	17	1	—	93	7,9	8,2
Jönköping	2	2	13	11	17	16	—	—	—	61	7,2	7,1
Karlskrona	—	—	—	1	3	10	4	4	1	23	8,7	8,8
Karlstad	1	2	2	3	11	22	28	8	2	79	8,3	8,9
Halmstad	3	5	7	5	8	5	3	2	—	38	7,4	6,8
Gävle	1	2	—	2	5	16	21	13	3	63	8,9	9,3
Totalt	9	14	27	33	81	123	89	37	10	423	8,2	8,4
Städer med 5 000—10 000 invånare.												
Enköping	—	1	1	2	3	1	1	—	—	9	7,1	7,2
Vetlanda	—	1	3	1	—	—	—	—	—	5	5,6	.
Tranås	—	2	3	2	4	2	—	1	—	14	7,0	7,0
Ängelholm	—	—	—	—	—	1	—	2	—	3	10,4	.
Ronneby	1	—	—	—	1	1	1	—	—	4	7,4	.
Lysekil	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2	12,3	.
Mariestad	—	—	—	1	2	1	—	1	1	6	7,9	8,0
Totalt	1	4	7	6	10	6	2	4	3	43	7,5	7,4

Källa. Uppgifterna för varje särskild stad äro hämtade från *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 7. De med »Totalt» betecknade raderna ha beräknats ur övriga uppgifter. De aritmetiska medierna i dessa rader ha uppskattningsvis beräknats såsom med antalen fastigheter vägda medeltal av de aritmetiska medierna för de särskilda städerna. Medianerna ha beräknats på vanligt sätt.

Tabell II. Fastigheter, som gått i köp år 1945, fördelade efter hyresbeloppets storlek år 1945 i procent av köpeskillingen.

	Antal fastigheter										%	
	för vilka hyresbeloppet 1945 i % av köpeskillingen 1945 var:									S:a	Aritm. med.	Median
	—3,9	4,0—4,9	5,0—5,9	6,0—6,9	7,0—7,9	8,0—8,9	9,0—9,9	10,0—11,9	12,0—			
Städer med 30 000—100 000 invånare.												
Eskilstuna	2	4	4	8	27	22	5	2	1	75	7,5	7,7
Linköping	9	4	10	11	26	23	18	5	1	107	7,3	7,8
Jönköping	2	11	19	28	13	8	4	1	—	86	6,3	6,4
Lund	4	2	4	7	14	10	17	6	1	65	7,6	8,1
Karlskrona	—	—	3	4	5	16	9	2	1	40	8,5	8,5
Karlstad	5	2	7	1	8	9	11	1	2	46	8,2	8,0
Halmstad	6	9	12	10	10	7	—	5	—	59	6,3	6,2
Totalt	28	32	59	69	103	95	64	22	6	478	7,3	7,5
Städer med 5 000—10 000 invånare.												
Norrtälje	1	4	9	4	5	5	1	1	—	30	6,7	6,3
Enköping	3	4	3	6	3	4	—	1	—	24	6,2	6,3
Arboga	1	3	3	—	2	3	—	—	—	12	7,3	5,7
Vetlanda	5	1	5	—	1	1	—	—	—	13	4,6	5,1
Tranås	3	5	6	3	2	—	—	—	—	19	5,2	5,2
Oskarshamn	2	—	4	4	1	4	1	2	—	18	5,8	6,8
Ängelholm	—	1	1	1	—	1	—	1	—	5	8,5	.
Eslöv	1	3	2	7	6	—	2	2	1	24	7,3	6,9
Ronneby	—	1	2	4	4	2	1	—	—	14	7,2	7,0
Lysekil	—	1	—	—	3	2	1	2	1	10	7,8	8,5
Mariestad	6	1	4	1	1	2	—	—	—	15	5,9	5,1
Åmål	1	1	1	4	3	2	—	1	—	13	6,5	6,9
Kumla	4	1	4	3	—	2	3	—	—	17	6,4	5,9
Ludvika	—	—	5	—	4	2	1	1	—	13	7,1	7,4
Avesta	1	—	—	1	—	1	—	—	—	3	5,6	.
Örnsköldsvik	—	1	—	3	—	1	—	1	—	6	6,7	.
Sollefteå	—	—	—	—	1	1	—	1	—	3	8,5	.
Totalt	28	27	49	41	36	33	10	13	2	239	6,5	6,4

Källa. Uppgifterna för varje särskild stad äro hämtade från *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 7. De med »Totalt» betecknade raderna ha beräknats ur övriga uppgifter. De aritmetiska medierna i dessa rader ha uppskattningsvis beräknats såsom med antalen fastigheter vägda medeltal av de aritmetiska medierna för de särskilda städerna. Medianerna ha beräknats på vanligt sätt.

Tab. III. Antal fastigheter, som gått i köp angivet år, samt köpeskilling i procent av taxeringsvärdet 1938.

Städer med 30 000—100 000 invånare.

	Fastighet oavsett taxeringsvärde				Taxeringsv. 20 000—49 000 kr.				Taxeringsv. 50 000—99 000 kr.				Taxeringsv. 100 000 kr. eller högre			
	1938		1945		1938		1945		1938		1945		1938		1945	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Östra Sverige.																
Eskilstuna (1)	66	109,3	75	121,0	25	111,3	32	135,9	24	111,1	24	122,4	17	107,6	19	116,1
Linköping (2)	93	110,4	107	134,9	33	114,2	60	149,4	36	113,4	27	142,4	24	108,3	20	124,1
Småland och Öarna.																
Jönköping (1)	61	102,6	86	129,8	28	105,1	45	137,0	8	103,2	21	121,5	25	102,2	20	130,7
Södra Sverige.																
Lund (1)	52	102,8	65	116,1	23	99,9	40	129,1	7	99,2	9	116,0	22	103,6	16	111,6
Karlskrona (2)	23	106,3	40	115,6	10	101,0	28	123,8	8	115,5	10	106,2	5	99,6	2	111,1
Västra Sverige.																
Karlstad (1)	79	105,5	46	128,4	45	108,5	33	134,4	14	104,4	7	122,4	20	104,7	6	125,8
Halmstad (2)	38	99,3	59	130,7	28	103,5	47	130,0	6	115,9	6	129,7	4	88,8	6	132,2
Nedre Nordsverige.																
Gävle (1)	63	99,9	60	147,8	33	105,3	40	135,6	13	109,3	14	132,2	17	96,6	6	179,2
Summa	475		538		225		325		116		118		134		95	
Medeltal		105,1		128,9		106,9		135,6		110,1		126,5		103,4		125,6

(1) = stad med relativt låg hyreshöjning från år 1939 till år 1945. (2) = stad med relativt hög hyreshöjning från år 1939 till år 1945.

Källa. *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 3.

Tab. IV. Antal fastigheter, som gått i köp angivet år, samt köpeskilling i procent av taxeringsvärdet år 1938.

Städer med 5 000—10 000 invånare.

	Fastighet oavsett taxeringsvärde				Taxeringsv. 10 000—29 000 kr.				Taxeringsv. 30 000—49 000 kr.				Taxeringsgv. 50 000 kr. eller högre			
	1938		1945		1938		1945		1938		1945		1938		1945	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Östra Sverige.																
Norrtälje (1)	11	96,9	30	143,5	7	99,5	22	142,3	4	94,8	5	116,9	—		3	164,1
Enköping (2)	9	109,3	24	125,2	5	106,0	16	132,2	3	113,3	1	100,0	4	108,9	7	122,8
Arboga (2)	9	102,7	12	119,7	5	110,6	6	157,5	1	79,2	1	156,5	3	103,4	5	112,0
Småland och Öarna.																
Nybro (1)	16	125,4	13	170,0	16	125,4	13	170,0	—		—		—		—	
Vetlanda (1)	5	112,1	13	164,4	5	112,1	13	164,4	—		—		—		—	
Tranås (2)	14	111,4	19	165,8	9	118,0	14	153,8	3	120,7	1	135,3	2	98,7	4	181,2
Oskarshamn (2)	11	101,0	18	145,2	5	106,0	8	146,2	4	112,0	5	130,1	2	84,4	5	149,9
Södra Sverige.																
Ängelholm (1)	3	79,5	5	109,2	1	101,4	3	152,9	2	75,3	—		—		2	98,3
Eslöv (1)	3	104,4	24	121,3	2	101,3	12	137,3	—		5	124,2	1	106,3	7	116,1
Ronneby (2)	4	100,0	14	119,8	3	95,0	10	134,6	1	110,0	1	112,1	—		3	106,4
Västra Sverige.																
Lysekil (1)	2	77,8	10	114,0	2	77,8	9	108,0	—		—		—		1	117,4
Mariestad (1)	6	106,6	15	128,8	1	100,0	10	145,8	3	107,4	1	137,5	2	104,9	4	118,7
Åmål (2)	9	107,0	13	134,9	9	107,0	7	127,0	—		1	100,0	—		5	141,1
Kumla (2)	10	115,8	17	200,8	9	121,9	15	198,5	—		—		1	107,5	2	205,2
Nedre Nordsverige.																
Ludvika (1)	5	115,8	13	143,1	4	126,2	8	148,1	—		4	149,3	1	106,8	1	116,2
Avesta (2)	5	108,2	3	215,9	3	110,0	3	215,9	1	152,4	—		1	95,8	—	
Hudiksvall (2)	20	100,5	23	136,7	16	106,0	16	152,5	1	102,3	5	146,5	3	93,1	2	102,1
Övre Nordsverige.																
Örnsköldsvik (1)	10	136,2	6	180,9	5	136,4	3	200,0	5	136,1	2	165,7	—		1	187,3
Sollefteå (2)	3	100,3	3	162,7	1	106,7	3	162,7	—		—		2	100,0	—	
Summa	155				108				28				19			
Medeltal		108,9				112,6				111,7				99,5		

(1)= stad med relativt låg hyreshöjning från år 1938 till år 1945. (2) = stad med relativt hög hyreshöjning från år 1938 till år 1945.
Källa. Summorna och medeltalen äro beräknade ur uppgifterna för de enskilda orterna. Dessa äro hämtade från *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 3.

Tab. V. Moderna och moderniserade fastigheter på fri grund i »inre staden», Stockholm, som lagfarits år 1939, med fördelning efter köpeskillingens storlek i procent av taxeringsvärdet 1938.

Antal fastigheter för vilka köpeskillingen 1939 i % av taxeringsvärdet 1938 var:									S:a	Aritm. medium	Median
—95	95—100	100—105	105—110	110—115	115—120	120—125	125—130	130—			
10	24	46	25	28	11	—	—	4	148	104,7	104,3

Källa. *Förändringarna i saluvärdena* (Socialstyrelsen), tab. 9 b.

BILAGA H

SOCIALSTYRELSENS UNDERSÖKNINGAR RÖRANDE FASTIGHETSOMKOSTNADERNAS FÖRÄNDRINGAR

Statens hyresråd har grundat sina beslut i frågan om generell hyreshöjning på bl. a. statistiska undersökningar rörande »fastighetsomkostnadernas förändringar», verkställda inom Socialstyrelsen. Sådana undersökningar ha företagits åren 1942, 1943, 1945 och 1947.[1] Av dem ha endast 1943 års och 1947 års undersökningar använts här.[2]

Tab. I visar uppgifter för år 1938, hämtade resp. beräknade ur 1943 års undersökning. *Tab. II* visar uppgifter för år 1945, hämtade resp. beräknade ur 1947 års huvudundersökning. Och *tab. III* visar uppgifter för både 1938 och 1945, hämtade resp. beräknade ur 1947 års bolagsundersökning. Fastigheter, ägda av stat, kommun eller kooperativ bostadsförening, äro uteslutna ur dessa undersökningar.[3]

I bolagsundersökningen ha endast företag med minst 3 fastigheter eller minst 50 lägenheter medräknats.[4]

De tre tabellerna äro uppställda något olika. I 1943 års undersökning (tab. I) redovisas hyresvärdet exklusive hyresförluster (rad 9), men tack vare en uppgift om hyresförlusterna i procent av detta »hyresvärde» (rad 14), har en ungefärlig uppgift om hela hyresvärdet (inkl. hyresförluster) kunnat beräknas.

I 1947 års undersökningar redovisas hyresvärdet exklusive värme. Detta »hyresvärde» har erhållits genom att samtliga utgifter för bränsle, de för sågning och inbärning av ved inberäknade, dragits från summan av:

1) uppburna hyror (inkl. bränsletillägg);
2) hyresvärdet för bostad, som bebotts av fastighetsägaren och hans hushållsmedlemmar;

---

[1] Sammandrag äro publicerade i *Soc. medd.*, följande år och sidor: 1942 s. 567 ff., 1943 s. 684 ff., 1945 s. 479 ff., 1948 s. 546 ff. o. 772 ff.

[2] Därvid ha Socialstyrelsens stencilerade redogörelser använts. De förkortas här *FOU 43* resp. *FOU 47*. Den senare utgöres av två delar »huvudundersökningen» och »bolags- och föreningsundersökningen», här förkortade *FOU 47 I resp. FOU 47 II*.

[3] Men i *FOU 47 II* ingår också en särskild föreningsundersökning.

[4] *FOU 47 II* s. 3.

3) hyresvärdet för bostad, som hyresfritt upplåtits åt vice värd, portvakt e. d.;
4) hyresförluster.[1]

Då, såsom skett i tab. II och III, bränslekostnaderna läggas till det nämnda »hyresvärdet», erhålles alltså hyresvärdet inklusive samtliga utgifter för bränsle och hyresförluster.

De hyresvärden (inkl. hyresförluster och bränsle), som beräknats ur uppgifterna i 1947 års undersökningar (tab. II och III), äro dock ej exakt jämförliga med dem, som grundats på 1943 års undersökning (tab. I). I den sistnämnda inräknades nämligen ej hyresvärdet av bostad för vice värd.[2] För att uppnå full jämförbarhet borde man alltså göra ett mindre tillägg till hyresvärdena i tab. I.

En annan olikhet mellan de två undersökningarna är, att det uppskattade värdet av fastighetsägarens arbete räknas in bland kostnaderna i 1947 års huvudundersökning men icke i 1943 års undersökning.[3] Dessa kostnader komma i tab. II in under rubrikerna »Underhåll» och »Övriga driftskostnader». De inverka emellertid ej mycket på resultaten. I förhållande till de i kap. 4, § 3: 2, tab. 22, uppskattade marknadsvärdena av fastigheterna uppgå de blott till 0,05 % för Stockholm och 0,13 % för städer med 30 000—100 000 invånare.[4]

Specifikation av posten »Räntor, värdeminskning, vinst» är icke gjord i tab. II och III, men i *tab. IV* redovisas låneräntorna särskilt. Denna tabell innefattar ej alla de i tab. II och III medräknade fastigheterna. Av de i tab. II medräknade fastigheterna (huvudundersökningens fastigheter) har man uteslutit dem, för vilka »skuldsummorna varierat alltför mycket från år till år eller i skuldsummorna inräknats eget kapital».[5] Av de i tab. III medräknade företagen (bolagsundersökningens företag) ha endast »rena» fastighetsföretag medräknats i tab. IV, vilket innebär, att »försäkringsbolag och andra företag, som driva jämväl annan verksamhet» ha uteslutits.[6]

---

[1] *FOU 47 I* s. 10.
[2] *Ib.* s. 10.
[3] *Ib.* s. 11.
[4] 133/289 392 resp. 88/70 050.
[5] *FOU 47 I* s. 14.
[6] *FOU 47 II* s. 13 o. 9.

Tab. I. Taxeringsvärden, hyresvärden, utgifter m. m. år 1938 för fastigheter med centralvärme i vissa svenska orter enligt 1943 års fastighetsomkostnadsundersökning.

Tusental kronor.

Rad-nr i källan		Stockholm	Orter med 30 000—100 000 inv.	Orter med 5 000—10 000 inv.
1	Antal fastigheter	163	263	156
2	» bostadslägenheter	4 175	2 669	761
3	» blandade lägenheter	22	28	8
4	» övriga lägenheter	460	297	95
5	Tax.-värde 1.1.1938	96 644	32 079	7 595
5	» 1.1.1939 (»1938 års tax.-värde»)	95 651	32 390	7 740
6	Skuldsumma 1.1.1938	74 987	24 073	4 182
9	Hyresvärde exkl. hyresförluster	7 516	2 910	688
14	Hyresförluster i % av rad 9	0,8	1,0	1,1
	Alltså:			
	Hyresvärde (inkl. hyresförluster)	*7 576*	*2 939*	*696*
	Do lika med summan av:			
	Fastighetsskatt, ca	329	162	41
22	Underhåll	735	349	85
20	Värme	596	353	108
	Övr. driftskostn. o. hyresförluster (se nedan)	947	365	78
	Räntor, värdeminskn., vinst (se nedan)	4 969	1 710	384
	»Övr. driftskostn. o. hyresförluster»	*947*	*365*	*78*
	Specifikation därav:			
18	»Övr. driftskostn.»	887	336	70
	Hyresförluster ca	60	29	8
	Räntor, värdeminskn., vinst	*4 969*	*1 710*	*384*
	Specifikation därav:			
15	Ränteutgifter	2 953	891	144
	Avkastn. å eg. kap., värdeminskn.	2 016	819	240
17	Ränteutgifter i % av skuld 1.1.1938	3,9	3,7	3,4

Källa. Siffrorna i de rader, som i första kolumnen betecknats med nummer, äro hämtade från *FOU 43*, tab. 2, resp. rad.

I samma tabell finnas uppgifter om fastighetsskatt 1938 och taxeringsvärde den 1 jan. 1938 för *samtliga* fastigheter, som räknats med i undersökningen, men ingen uppdelning är gjord mellan fastigheter med och utan c.v. För samtliga fastigheter inom de tre grupperna Stockholm, städer med 30 000—100 000 inv. och orter med 5 000—10 000 inv., äro taxeringsvärdena 112 090, 48 179 resp. 15 600 tkr. och fastighetsskatterna 382, 243 resp. 85 tkr. Därur erhållas följande tre genomsnitt för fastighetsskatterna i % av taxeringsvärden: 0,3408 %, 0,5044 % resp. 0,5449 %. Dessa genomsnitt ha antagits gälla även för fastigheter med c.v. Tabellens uppgifter om fastighetsskatt ha sålunda erhållits genom att de nämnda genomsnitten multiplicerats med taxeringsvärdena den 1 jan. 1938 enl. rad 5.

Övriga uppgifter i tabellen ha beräknats ur de nu nämnda uppgifterna.

Tab. II. Taxeringsvärden, hyresvärden, utgifter m. m. år 1945 för fastigheter med centralvärme i vissa svenska städer enligt 1947 års fastighetsomkostnadsundersökning, huvudundersökningen.

Tusental kronor.

	Stockholm	Städer med 30 000—100 000 inv.
Antal formulär	430	506
» bostadslägenheter	10 989	4 991
» blandade lägenheter	86	52
» övriga lägenheter	1 457	745
Taxeringsvärde 1.1.1944	251 645	56 040
Hyresvärde exkl. värme 1944	19 110	4 700
Hyresförluster 1945 i % av do	0,28	0,27
Do i tkr. alltså ca[1]	54	13
(Återstoden av tabellen avser 1945)		
Hyresvärde exkl. värme	19 109	4 728
Värme	3 610	1 273
Alltså:		
Hyresvärde (inkl. värme)[1]	*22 719*	*6 001*
Do lika med summan av:		
Fastighetsskatt	962	304
Underhåll (se nedan)[1]	2 005	698
Utgifter för skyddsrum	142	22
Värme (jfr ovan)	3 610	1 273
Övr. driftskostn. o. hyresförluster (se nedan)[1]	3 188	836
Räntor, värdeminskn., vinst[1]	12 812	2 868
Underhåll[1]	*2 005*	*698*
Specifikation därav:		
Utgifter för rep. o. underhåll	1 992	677
Uppskattat värde av ägarens arb.	13	21
»Övr. driftskostn. samt hyresförluster»[1]	*3 188*	*836*
Specifikation därav:		
»Övriga driftskostnader» (se nedan)	3 134	823
Hyresförluster (jfr ovan)[1]	54	13
»Övriga driftskostnader»[1]	*3 134*	*823*
Specifikation därav:		
»Onera exkl. bränsleutgifter»	3 014	756
Uppskattat värde av ägarens arb. ss. vice värd e. d.	120	67

[1] Uppgifterna beräknade ur andra uppgifter i tabellen.

Källa. Alla poster, som icke äro utmärkta med [1] äro hämtade ur *FOU 47 I*, tab. 2.

Tab. III. Taxeringsvärden, hyresvärden, utgifter m. m. åren 1938 och 1945 för fastigheter med centralvärme i vissa svenska städer enligt 1947 års fastighetsomkostnadsundersökning, bolagsundersökningen.

Tusental kronor.

	Stockholm		Städer med 30 000—100 000 inv.	
	1938	1945	1938	1945
Antal företag	26		6	
» fastigheter	201		29	
» bostadslägenheter	4 151		398	
» blandade lägenheter	43		11	
» Övriga lägenheter	1 114		109	
Taxeringsvärde föregående år	.	144 396	.	8 550
Taxeringsvärde angivet år	145 111	147 106	8 634	8 924
Taxeringsvärde följande år	144 479	147 106	8 496	8 924
Byggnaders tax.v. angivet år	102 687	102 150	7 260	7 198
Hyresvärde exkl. bränsle	10 570	10 862	701	704
Värme	799	1 794	84	161
Alltså:				
Hyresvärde (inkl. bränsleutg.)[1]	*11 369*	*12 656*	*785*	*865*
Do lika med summan av:				
Fastighetsskatt	495	561	41	48
Underhåll	1 609	1 479	187	173
Skyddsrum etc.	0	131	0	1
Värme (jfr ovan)	799	1 794	84	161
Övr. driftskostnader samt hyresförluster (se nedan)[1]	1 142	1 320	91	120
Räntor, värdeminskn., vinst[1]	7 324	7 371	382	362
Övr. driftskostn. o. hyresförl.»[1]	*1 142*	*1 320*	*91*	*120*
Specifikation därav:				
»Övr. driftskostn.»	1 070	1 314	85	120
Hyresförluster	72	6	6	0

[1] Uppgifterna beräknade ur andra uppgifter i tabellen.

Källa. Alla poster, som icke äro utmärkta med [1] äro hämtade ur *FOU 47 II*, tab. B 2.

Tab. IV. Taxeringsvärden, skuldsummor, hyresvärden och räntor 1938 och 1945 för fastigheter med centralvärme i vissa svenska städer enligt 1947 års fastighetsomkostnadsundersökningar, bolagsundersökningen och huvudundersökningen.

Tusental kronor.

	Stockholm			Städer med 30 000—100 000 inv.		
	Bolagsunder-sökn.		Huvud-unders.	Bolagsunder-sökn.		Huvud-unders.
	1938	1945	1945	1938	1945	1945
Antal företag		13	.		5	.
» fastigheter (formulär)		88	202		24	294
» bostadslägenheter 1946		2 089	4 614		248	2 546
» blandade lägenheter 1946		12	41		11	27
» övriga lägenheter 1946		390	648		102	361
Taxeringsvärde 1 januari föregående år	.	61 612	108 082	.	6 615	28 475
» 1 » angivet år	62 477	62 702	108 352	6 579	6 781	29 064
» 1 » följande år	61 695	62 932	109 628	6 615	6 681	30 501
Skuldsumma 1 januari angivet år	41 831	39 932	78 892	3 795	3 797	18 084
Do i % av taxeringsv. 1.1.1944	67,89	64,81	72,99	57,37	57,40	63,51
Skuldsumma 1 januari följande år	41 805	39 517	78 978	3 810	3 770	17 992
Do i % av taxeringsv. 1.1.1944	67,85	64,14	73,07	57,60	56,99	63,19
Hyresvärde exkl. bränsleutgifter	.	.	8 171	.	.	2 354
Do i % av taxeringsv. 1.1.1944	.	.	7,56	.	.	8,27
Räntor	1 572	1 345	2 919	152	131	640
Do i % av: skuld 1 januari angivet år	3,76	3,37	3,70	4,01	3,45	3,54
» 1 » följande år	3,76	3,40	3,70	3,99	3,47	3,56

Källa. Bolagsundersökningen (utom procenttalen) *FOU 47 II*, tab. B 3.
Huvudundersökningen (utom sista raden) *FOU 47 I*, tab. 6.

BILAGA J

PRODUKTIONSKOSTNADER, HYROR OCH ÅRSKOSTNADER FÖR EN BOSTADSFASTIGHET BYGGD ÅR 1944 AV OLLE ENGKVIST BYGGNADSAKTIEBOLAG

Byggmästare Olle Engkvist har i en uppsats bl. a. redogjort för produktionskostnader, hyror och årskostnader för en 7 våningars bostadsfastighet i tegel med en byggnadsvolym av 14 500 m^3, en nettogolvyta av 3 000 m^2 och 45 lägenheter i storleken 2—4 rum och kök i Stockholm, byggd år 1944.[1] Uppgifterna i *tab. I* äro grundade på denna redogörelse. Beloppen äro beräknade i samband med myndigheternas fastställande av hyror. I tabellen ha de grupperats med tanke på den jämförelse med andra fastigheter som göres i kap. 4, § 3: 3, tab. 27. De procenttal (% av produktionskostnaderna), som där användas, angivas i en särskild kolumn i tab. I.

Beträffande närmare upplysningar om hur de enskilda posterna beräknats se den nämnda uppsatsen.[2] Engkvists uppgift om *bränslekostnad*, som avser s. k. fredsbränsle, har dock räknats om till att avse 1944 års kostnad för motsvarande värme. Engkvist uppger som bränslekostnad 6 170 kr. vid ett kokspris av 2 kr./hl, vilket innebär en åtgång av 3 085 hl. Enligt uppgift från ombudsman Sven-Olof Humble, Stockholms Fastighetsägareförening[3], kan 1944 års kostnader för bränsle motsvarande en hl koks uppskattas till 6: 13 kr., då hänsyn tages till de i bränslelicenserna ingående olika bränsleslagen såsom ved, briketter m. m. och kostnaden för kapning inräknas. Bränsle motsvarande 3 085 hl koks skulle alltså ha kostat $3\,085 \cdot 6,13 = 18\,911$ kr., d. v. s. 12 741 kr. mer än fredsbränsle enligt Engkvists uppgift. Av denna anledning har i tabellen också hyresvärdet höjts med 12 741 kr. från Engkvists 120 132 kr. till 132 873 kr.

---

[1] Olle Engkvist, »Skrock och fakta inom byggnadsindustrien», *Näringsliv och kultur* (festskrift till Robert Ljunglöf, Sthlm 1945) s. 84—105.

[2] *Ib.* s. 91—93, 97.

[3] Brev 24. 5. 1948 till H. Dickson.

Tab. I. Produktionskostnad, hyror och årskostnader för en 7 våningars bostadsfastighet i Stockholm, byggd år 1944.

Kronor samt procent av produktionskostnaden.

	Kr.	%
Produktionskostnad	*1 750 000*	*100,00*
Specifikation därav:		
Tomtkostnad	350 000	20,00
Den av fastighetsnämnd, hyresnämnd och hyresråd kontrollerade byggn.kostn.	1 330 000	76,00
Ränta under byggn.tiden, avgifter, lagfart etc.	40 000	2,29
Administration	30 000	1,71
Hyresvärde	*132 873*	*7,59*
Do lika med summan av:		
Fastighetsskatt	8 750	0,50
Underhåll: sotning 430		
reparationer 5 700	6 130	0,35
Bränsle motsv. 3 085 hl koks	18 911	1,08
Övriga driftskostn. o. hyresförluster (se nedan)	18 060	1 03
Ränta, värdeminskn. o. vinst (se nedan)	81 022	4,63
Övriga driftskostnader o. hyresförluster	*18 060*	*1,03*
Specifikation därav:		
»Övriga driftskostnader» (se nedan)	17 460	1,00
Hyresförluster, 0,5 % av hyrorna	600	0,03
»Övriga driftskostnader»	*17 460*	*1,00*
Specifikation därav:		
Administrationskostnader och löner:		
portvakt, 6 % av hyrorna 7 200		
vice värd, 1,75 % av hyrorna 2 100	9 300	0,53
Försäkringar	1 425	0,08
Belysning 2 850		
Vatten 1 410		
Sop- och slagghämtning 1 425	5 685	0,32
Hiss	620	0,04
Förbrukningsartiklar	430	0,02
Ränta, amorteringar m. m.	*81 022*	*4,63*
Specifikation därav:		
3,6 % ränta å kassalån, 60 % av prod.kostn. ... 37 800		
4,6 % » » sek.-lån, 15 % » » ... 11 287		
5,0 % » » eg. kap., 25 % » » ... 21 875	70 962	4,05
Amortering	10 060	0,57

Källor. Engkvist, »Skrock och fakta . . .», s. 96 f., och (betr. bränsle) brev 24.5.1948 från Sven Olof Humble, Stockholms fastigsägareförening, till H. Dickson.

BILAGA K

PRODUKTIONSKOSTNADERNA OCH 1945 ÅRS KOSTNADER FÖR AB STOCKHOLMSHEMS ÅREN 1936—1940 UPPFÖRDA BOSTÄDER

I ett sammandrag ur AB Stockholmshems räkenskaper för år 1945[1] äro bolagets bostäder uppdelade på sådana uppförda 1936—40 och sådana uppförda 1942—45. (Bolaget innehar inga bostäder uppförda 1941.) Av skäl som framgå av kap. 4, § 3: 2, använda vi oss i tab. I endast av uppgifter som avse de under perioden 1936—40 uppförda bostäderna. (Tab. II innehåller däremot uppgifter som avse bolagets samtliga bostäder.)

Bolaget äger icke marken utan innehar den med tomträtt. Därför innehålla balansräkningarna icke uppgifter om de totala fastighetsvärdena utan blott om byggnadsvärdena. Enligt uppgift från bolagets chef avses därvid anskaffningskostnaderna före avskrivningar.[2] Summan av dessa byggnadsvärden och tomternas taxeringsvärden har i *tab. I* betecknats som *fastighetsvärde*. I tabellen betecknar denna term alltså fastigheternas anskaffningskostnader under förutsättningen, att tomtpriserna hade varit lika med 1945 års taxeringsvärden. På grund av byggnadskostnadernas stegring under kriget äro dessa anskaffningskostnader lägre än återanskaffningskostnaderna vid 1945 års kostnadsnivå.

Efter fastighets-, tomt- och byggnadsvärdena följa uppgifter om hyresvärden och årliga kostnader under år 1945. Dessa uppgifter ha därvid grupperats med tanke på den jämförelse med andra fastigheter som göres i kap. 4, tab. 27. De procenttal (% av fastighetsvärdena), som där användas, angivas i en särskild kolumn i tab. I.

Beträffande de särskilda posterna skola några anmärkningar göras.

Beträffande posten *Hyresvärde* skall först nämnas, att hyresvärdet här strängt taget är räknat exklusive sådana hyresförluster, som uppkomma genom att lägenheter stå lediga. Enligt uppgift från bolagets kamrer förekommo emellertid praktiskt taget inga sådana hyresförluster: de kunna röra sig om något hundratal kronor.[3] De i tabellen lämnade uppgifterna äro därför goda approximationer till hyresvärdena före avdrag av förluster genom hyresledighet.

Av specifikationen till posten hyresvärde framgår, att denna blott till en del utgöres av hyror från de boende. Staten bidrog genom familjebi-

[1] *Balans- samt vinst- och förlusträkning för år 1945* (AB Stockhomshem, stencilerad).

[2] Samtal 18. 12. 1946 med intendent Erik Norman.

[3] Samtal 21. 4. 1948 med kamrer A. Pettersson.

drag och bränslebidrag, staden genom andel av tomträttsavgälden.[1] Tvättstugeavgifterna ha också räknats in i hyresvärdet.

Man kan tveka om huruvida bränslebidrag och tvättstugeavgifter böra räknas in i hyresvärdet.[2] De senare utgöra en så obetydlig andel av det hela (ca 0,01 % av fastighetsvärdet), att det knappast spelar någon roll, om de räknas med eller ej. Men bränslebidragen äro betydande — i synnerhet för de äldre bostäderna. Om de räknas bort, minskas kvoten hyresvärde/fastighetsvärde från 7,66 % till 6,85 %.

På kostnadssidan äro bränslebidragen inräknade i posten *Värme*. Om de räknas bort, minskas kvoten värme/fastighetsvärde från 1,98 % till 1,18%.

Posten *Räntor, amorteringar m. m.* är överraskande låg i förhållande till fastighetsvärdet: 2,89 %. Därav kommer 0,63 % på avsättning till värdeminskningskonto, och till tomträttsavgälder, ränta och vinst återstår blott 2,27 %.

Till en del förklaras dessa låga procenttal av att *tomträttsavgälderna* äro mycket låga: 0,23 % av tomternas taxeringsvärden.[3] Och om man drager ifrån den *andel i tomträttsavgäld*, varmed staden bidragit och som på tabellen blivit inräknad i hyresvärdet, sjunka tomträttsavgälderna till rena obetydligheten: 0,04 % av tomtvärdet.[4] Då 4 % på taxeringsvärdet räknas som normal tomträttsavgäld[5], lämnade alltså staden en betydande subvention i form av tomträttsavgäldsnedsättningar. Vore tomträttsavgälderna »normala», dvs. 4 % av taxeringsvärdena, skulle de uppgå till 214 640 kr. Nedsättningarna uppgå alltså till 202 109 kr.[6] (Därtill kommer den nämnda i hyresvärdet inräknade andelen i tomträttsavgäld.) Utan denna subvention skulle tomträttsavgälder, ränta och vinst uppgå till sammanlagt 1 079 402 kr.[7], dvs. till 2,79 % i st. f. 2,27 % av fastighetsvärdet, förutsatt att intäkterna höjas i samma grad. (Om subventionen räknas in i hyresvärdet, växer detta till 3 163 558 kr.[8], dvs. från 7,66 % till 8,18 % av fastighetsvärdet.)

Räntorna äro också mycket låga, men här understödde staden icke med egentliga subventioner utan med borgen. Enligt balansräkningen i *tab. II* utgjordes skulderna till en betydande del av byggnadskreditiv. Enligt uppgift från bolagets chef ha sådana krediter med stadens borgen kunnat erhållas mot så låg ränta som ända ned till 1,5 %.[9] Större delen av skulderna utgöras dock av lån i Kungl. Generalpoststyrelsen och Stockholms Stads Sparbank. Tack vare stadens borgen erhöllos före kriget sådana lån mot en ränta av 2,5 % à 2,8 %.[10]

---

[1] Beträffande tomträttsavgäldsnedsättningar se nedan.

[2] Samtal 18. 12. 1946 med Erik Norman.

[3] 12 531/5 366 000.

[4] 12 531—10 246 = 2 285 = 0,04 % av 5 366 000.

[5] Samtal 21. 4. 1948 med A. Pettersson.

[6] 214 640—12 531 kr.

[7] 214 640 + 859 903 + 4 859.

[8] 2 961 449 + 202 109 kr.

[9] Samtal 18. 12. 1946 med Erik Norman.

[10] Samtal 21. 4. 1948 med A. Pettersson.

Tab. I. Fastighetsvärden, hyresvärden, hyresintäkter, årliga utgifter m. m. för AB Stockholmshems åren 1936—40 uppförda bostäder enligt 1945 års räkenskaper.

Kronor samt procent av fastighetsvärdena.

	Kr.	%
Fastighetsvärde	*38 673 568*	*100,00*
Specifikation därav:		
Taxerat tomtvärde	5 366 000	13,88
Byggnadsvärde bokfört före avskrivningar	33 307 568	86,12
Hyresvärde (se nedan)	*2 961 449*	*7,66*
Do lika med summan av:		
Skatter	176 654	0,46
Underhåll (se nedan)	331 258	0,86
Luftskyddsrum och luftskyddsmateriel	41 635	0,11
Värme (se nedan)	767 135	1,98
Övriga driftskostnader och hyresförluster (se nedan)	525 605	1,36
Räntor, amorteringar m. m. (se nedan)	1 119 162	2,89
Hyresvärde	*2 961 449*	*7,66*
Specifikation därav:		
Hyror, barnstugor, butiker, garage o. d.	209 232	
Bostäder: statliga familjebidrag	489 744	
reducerade hyror	1 937 633	
andel av tomträttsavgäld	10 246	
bränslebidrag	312 001	0,81
tvättstugeavgifter	2 594	0,01
Underhåll	*331 258*	*0,86*
Specifikation därav:		
Sotning	10 124	
Rep. o. underhåll: inre: butiker, garage o. d.	6 135	
bostäder	102 320	
yttre:	212 679	
Värme	*767 135*	*1,98*
Do lika med summan av:		
Bränslebidrag (jfr ovan)	312 001	0,81
Övriga uppvärmningskostnader	455 134	1,18
Övriga driftskostnader och hyresförluster	*525 605*	*1,36*
Specifikation därav:		
»Övriga driftskostnader» (se nedan)	524 321	1,36
Hyresförluster	1 284	0,00
»Övriga driftskostnader»	*524 321*	*1,36*
Specifikatior därav:		
Administrationskostnader och löner (se nedan)	216 834	0,56
Försäkringsavgifter	37 352	0,10
Elkraft, vatten, renhållning (se nedan)	202 029	0,52

Tab. I (forts.).

	Kr.	%
Hissar	205	0,00
Skötsel av planteringar	43 809	0,11
Förbrukningsartiklar m. m. (se nedan)	24 091	0,06
Administrationskostnader och löner	*216 834*	*0,56*
Specifikation därav:		
Vicevärdar, maskinister, städerskor	158 252	
Kontorslöner	38 718	
Telefoner	3 813	
Övriga administrationskostnader	16 051	
Elkraft etc.	*202 029*	*0,52*
Specifikation därav:		
Belysning och elkraft	40 042	
Vatten	95 233	
Renhållning	66 755	
Förbrukningsartiklar m. m.	*24 091*	*0,06*
Specifikation därav:		
Förbrukningsartiklar	16 000	
Oförutsedda utgifter	8 092	
Räntor, amorteringar m. m.	*1 119 162*	*2,89*
Specifikation därav:		
Tomträttsavgälder	12 531	0,03
Räntor	859 903	2,22
Avsättn. till värdeminskningskonto	241 869	0,63
Årets vinst	4 858	0,01

Källor. Taxerade tomtvärden: uppgift från bolagets kamrer (samtal med A. Pettersson, 21.4.1948). Övriga uppgifter: *Balans- samt vinst- och förlusträkning för år 1945* (stencilerad).

Anm. Även barnstugor i Fågelsångsberget och Midsommarkransen samt bostadsbyggnad i kv. Postbonden I äro medräknade.

Årets vinst uppgick till sammanlagt 114 354 kronor, dvs. till 4,97 % av aktiekapitalet och 4, 40 % av hela det egna kapitalet (aktiekapital, reservfond, dispositionsfond och från föregående år kvarstående vinst) enligt tab. II. Om man vill räkna utgifterna för skyddsrum som investering i st. f. som kostnad, får man en vinst om 158 754 kr., dvs. 6,90 % av aktiekapitalet och 6,11 % av hela det egna kapitalet.

Tab. II. Sammandrag av balansräkning den 31.12.1945 för AB Stockholmshem.

Tillgångar.

Bostadsbyggnader:		
Uppförda 1936—1940	33 307 568: 33	
Uppförda 1942—1945	29 887 690: 37	
Under uppförande	5 050 605: 95	68 245 864: 65
Inventarier		1: —
Hyresfordringar		3 438: 05
Fordringar		276 001: 57
Kassa och bank		37 518: 53
I förskott för 1946 utgivet		132 192: 09
	Summa Kronor	68 695 015: 89

Skulder.

Lån med borgen av Stockholms stad		40 113 000: —
Byggnadskreditiv		23 089 638: 90
Förskottshyror, skatter, div. skulder		883 595: 17
Värdeminskningskonto	1 797 690: —	
Reparationsfond	100 000: —	1 897 690: —
Aktiekapital	2 300 000: —	
Reservfond och dispositionsfond	295 000: —	
Från föregående år kvarstånde vinst	1 737: 56	2 596 737: 56
Årets vinst		114 354: 26
	Summa Kronor	68 695 015: 89

Källor. Sammandraget grundar sig på den balansräkning, som publicerats i *Verksamhets- och revisionsberättelser för Aktiebolaget Stockholmshem år 1945* (*Stadskollegiets utlåtanden och memorial*, bihang till *Stockholms stadsfullmäktiges tryckta handlingar*, 1946, nr 46), s. 5. Undantag: fördelningen av det där uppgivna beloppet av kr. 63 195 258: 70 för färdigbyggda bostadsbyggnader mellan byggnader uppförda före 1941 och byggnader uppförda 1942—1945 grundar sig på uppgifter i en stencilerad utförligare *Balans- samt vinst- och förlusträkning för år 1945*.

BILAGA L

AHLÉNS PÅ HYRESRÅDETS ANVISNINGAR GRUNDADE NORMALBERÄKNINGAR AV ÅRSKOSTNADER FÖR ETT ÅR 1946 BYGGT HYRESHUS I STOCKHOLM

I sitt cirkulär nr 36 den 14 februari 1946[1] gav Statens hyresråd utförliga anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus. I en PM av den 23 oktober 1946 har Stockholms byggmästareförenings verkställande direktör, civilingenjör Anders Ahlén, med utgångspunkt från dessa anvisningar gjort normalberäkningar av hyror och årskostnader för ett hyreshus i Stockholm under olika förutsättningar beträffande finansieringen.[2]

Den ifrågavarande byggnaden är ett 3-våningshus med 18 lägenheter. Lägenhetsytan är 900 m², dvs. 50 m² per lägenhet i genomsnitt. För de två finansieringsalternativen blir hyresvärdet (årskostnaden) 35 446 och 32 485 kr. (tab. I). Dessa belopp ha erhållits efter dels vissa smärre korrigeringar av siffror i PM:en, dels omräkning av bränslekostnaderna från fredstidskostnader till 1946 års kostnadsnivå, dels slutligen vissa ändringar i antagandena beträffande räntesatserna. Innebörden av de två alternativen framgår av tabellerna till denna bilaga, där årskostnaderna också specificeras. I det följande kommenteras några av de enskilda posterna.

Beträffande *fastighetsskatt* (tab. II) har Ahlén för Stockholm räknat med skattesatsen 7: 65 per skattekrona. Antalet skattekronor är 5 procent av taxeringsvärdet, men enligt Hyresrådets anvisningar[3] skall endast 90 % av skattekronorna, dvs. 4,5 % av taxeringsvärdet, inräknas bland fastighetens omkostnader. Återstoden betraktas som personlig skatt. (Fastighetsskattens uppdelning på »egentlig» fastighetsskatt och personlig skatt diskuteras i kap. 5.) Då taxeringsvärde ej är åsatt, kan man enligt Hyresrådets anvisningar[4] i allmänhet antaga, att det utgör 90 % av produktionskostnaden (»anskaffningskostnaden»). Den i årskostnaden med-

[1] Sedermera tryckt i Statens hyresråds *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I (1947), s. 19—66.

[2] Anders Ahlén, *P.M. angående Statens hyresråds Föreskrifter och anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus* (Sthlm 23. 10. 1946, stencilerad).

[3] *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I s. 46.

[4] *Ib.* s. 47.

Tab. I. Normalberäkning av årskostnad för hyreshus i Stockholm byggt år 1946.

Kronor samt procent av produktionskostnaden.

	Kr.	%
Produktionskostnad	*430 500*	*100,00*
Alt. I. Enskilt företag utan statliga och kommunala lån.		
Hyresvärde	*35 446*	*8,23*
Do lika med summan av:		
Div. årskostnader (se tab. II)	16 341	3,80
Räntor, värdeminskning m. m. (se tab. III)	19 105	4,44
Alt. II. Allmännyttigt företag med statligt tertiärlån mellan 70 och 100 % av prod.kostn.		
Hyresvärde	*32 485*	*7,54*
Do lika med summan av:		
Div. årskostnader (se tab. II).	16 341	3,80
Räntor, värdeminskning m. m. (se texten, sista stycket)	16 144	3,75

Källor. Tab. II och III nedan.

räknade fastighetsskatten blir därför blott 0,0765 · 0,045 · 0,90 · produktionskostnaden.

Följande kostnadsposter äro beräknade som bestämda procenttal av byggnadskostnaden: sotning, övrigt underhåll, försäkringar, elström, renhållning (tab. II) och värdeminskning (tab. III).[1] Beträffande sotning och övrigt underhåll samt värdeminskning äro procenttalen föreskrivna av Hyresrådet.[2] Procenttalet för posten »övrigt» underhåll (av Hyresrådet kallat »Reparationer och underhåll») varierar från 0,60 för hus av fasadtegel till 0,80 för hus av panelat trä. Det på tabellen upptagna procenttalet 0,65 gäller hus av vanligt tegel. För värdeminskning är procenttalet 0,75 för stenhus och 1,00 för trähus.

Den i Ahléns beräkning upptagna *bränslekostnaden* avser s. k. fredsbränsle. Här har denna kostnad räknats om till att avse 1946 års kostnad för motsvarande värme. Ahlén uppger en åtgång om 755 hl för uppvärmning av huset och 324 hl (18 hl per lägenhet) för varmvatten. Sammanlagda åtgången skulle alltså vara 1 079 hl, vilket vid det av Ahlén antagna fredpriset för koks, 2 kr./hl, gör en kostnad av 2 158 kr.[3] Enligt uppgift från ombudsman Humble, Stockhoms Fastighetsägareförening[4], kan 1946 års kostnad för bränsle motsvarande en hl koks uppskattas till 6: 80 kr.,

[1] I alt. II är värdeminskningen dock icke redovisad särskilt utan tillsammans med övriga kapitalkostnader. Se denna bilagas sista stycke.

[2] *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I, s. 44, 48 f.

[3] Ahlén, bil. 2.

[4] Brev 24. 5. 1948 till H. Dickson.

Tab. II. Specifikation av »Div. årskostnader» i tab. I.

	Kr.	%
Antal lägenheter: 18.		
Lägenhetsyta: 900 m².		
Produktionskostnad	*430 500*	*100,00*
Därav:		
Byggn.kostn. 425 kr. per m² läg.yta	382 500	88,85
Taxeringsvärde: 90 % av prod.kostn.	*387 450*	*90,00*
»Div. årkostnader» i tab. I	*16 341*	*3,80*
Specifikation därav:		
Fastighetsskatt (se texten)	1 334	0,31
Underhåll: sotning, 0,03 % av byggn.kostn. 114: 75		
övrigt 0,65 % » » 2 486: 25	2 601	0,60
Bränsle motsv. 1 079 hl koks	7 337	1,70
Övr. driftskostn. o. hyresförluster (se nedan)	5 069	1,18
Övr. driftskostnad och hyresförluster	*5 069*	*1,18*
Specifikation därav:		
Brand-, vattenledn.skade-, ansvars-, glas- och ohyresförsäkring: 0,1 % av byggn.kostn.	382	0,09
Vatten: 30 kr. per lägenhet 540: —		
Elström: 0,1 % av byggn.kostn. 382: 50		
Renhållning: 0,1 av byggn.kostn. 382: 50	1 305	0,30
Frö, plantor, gödsel m. m. för planteringar	200	0,05
Div. adm.kostn., löner, hyresförluster m. m. (se nedan)	3 182	0,74
Div. adm.kostn., löner hyresförluster m. m.	*3 182*	*0,74*
Specifikation därav:		
Portvakt, gårdskarl, inkl. skötsel av plantering, trappstädning	1 890	0,44
Tillsyn och förvaltning, div. förbrukningsartiklar (såsom städmateriel, glödlampor m. m.), hyresförluster och oförutsedda utgifter: 0,3 % av prod.kostn.	1 292	0,30

Källor. Ahlén, *P. M.*, bil. 1 (med smärre korrigeringar), utom beträffande bränslekostnader, som beräknats med ledning av do, bil. 2, samt brev 24.5.1948 från Sven-Olof Humble till H. Dickson.

då hänsyn tages till de i bränslelicenserna ingående olika bränsleslagen såsom ved, briketter m. m. och kostnaden för kapning inräknas. Bränsle motsvarande 1 079 hl koks skulle alltså ha kostat $1\,079 \cdot 6{:}80 = 7\,337{:}20$ kr.

Den sista posten i tab. II, »Tillsyn och förvaltning, div. förbrukningsartiklar, såsom städmateriel, glödlampor m. m., hyresförluster och oförutsedda utgifter», har enligt Hyresrådets anvisningar upptagits till 0,3 procent av produktionskostnaden.[1] Ahlén framhåller dock i sin PM (s. 6), att beloppet »näppeligen kan vara tillfyllest under andra förutsättningar än

[1] *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I, s. 49.

Tab. III. Specifikation av »Räntor, värdeminskning m. m.» i tab. I.

	Kr.	%
Produktionskostnad	430 500	100,00
Byggnadskostnad	382 500	88,85
Taxeringsvärde	387 450	90,00
Alt. I. Enskilt företag utan statliga och kommunala lån.		
»Räntor, värdeminskning m. m.» i tab. I	*19 105*	*4,44*
Specifikation därav:		
Värdeminskning 0,75 % av byggn.kostn.	2 869	0,67
Räntor första året	16 236	3,77
Specifikation därav:		
3,1 % på primärlån om 60 % av tax.värdet (54 % av produktionskostn.)	7 207	
3,5 % på sekundärlån om 15 % av tax.värdet (13,5 % av prod.kostn.)	2 034	
5,0 % på återstående 32,5 % av prod.kostn.	6 996	

att man räknar med att den nuvarande hundraprocentiga uthyrningen skall bliva permanent».

Hur räntorna (inkl. dem på egen insats) beräknats för alt. I framgår av tab. III. Ahléns antaganden ha följts med det undantaget, att vi för *sekundärlånet* antagit räntefoten 3,5 %, dvs. den räntefot, som exempelvis sparbanken tillämpade vid lån mot rörlig ränta. Antagandet om 5 % avkastning på *egen insats* grundar sig på Hyresrådets anvisningar.[1]

För alt. II ha Ahléns antaganden icke följts i fråga om räntor och värdeminskning. I enlighet med Byggnadslånebyråns beräkningar av »erforderliga hyror» i stenhus ha de satts lika med 3,75 % »avkastningsvärdet»[2], som för Stockholm är lika med produktionskostnaden.[3]

[1] *Handbok för hyresnämnderna*, suppl. I, s. 44.

[2] *Ansökan om preliminärt beslut om tertiär- och/eller tilläggslån för flerfamiljshus* (St. Blb bl. 305. 7.000 8. 46) s. 5. Den använda termen är »kapitalkostnader».

[3] Samtal 15.3.1949 med aktuarie Magnus Elison.

BILAGA M

BERÄKNING AV FEDERAL INKOMSTSKATT I USA

I kap. 5, § 3: 2, redogöres för huvuddragen i beräkningen av den till federal inkomstskatt i USA beskattningsbara inkomsten. I det följande beskrivas 1948 års regler för huru inkomstskattens storlek bestämmes, sedan den beskattningsbara inkomsten är beräknad.

§ 1. Ensamståendes skatt

Då en persons beskattningsbara inkomst är känd, kan skattens *grundbelopp* (»the aggregate of the tentative normal tax and tentative surtax») beräknas. »Tentative normal tax» är proportionell och uppgår till 3 % av den beskattningsbara inkomsten.[1] »Tentative surtax» är däremot progressiv.[2] För de första 2 000 dollarna är den 17 %. Om den beskattningsbara inkomsten icke överstiger 2 000 dollar, är det totala grundbeloppet alltså 20 % av den beskattningsbara inkomsten. Hur det beräknas, då den beskattningsbara inkomsten är större, framgår av följande uppställning (dollar):[3]

Beskattningsbar inkomst	Grundbelopp
0— 2 000	20 % av beskattn.bar inkomst
2 000— 4 000	400 för 2 000 och 22 % av återstoden
4 000— 6 000	840 för 4 000 och 26 % av återstoden
6 000— 8 000	1 360 för 6 000 och 30 % av återstoden
8 000—10 000	1 960 för 8 000 och 34 % av återstoden
10 000—12 000	2 640 för 10 000 och 38 % av återstoden
12 000—14 000	3 400 för 12 000 och 43 % av återstoden
14 000—16 000	4 260 för 14 000 och 47 % av återstoden
16 000—18 000	5 200 för 16 000 och 50 % av återstoden
18 000—20 000	6 200 för 18 000 och 53 % av återstoden
20 000—22 000	7 260 för 20 000 och 56 % av återstoden
22 000—26 000	8 380 för 22 000 och 59 % av återstoden
Över 200 000	156 820 för 200 000 och 91 % av återstoden

[1] *IRC* § 11.

[2] *IRC* § 12 (b).

[3] Siffrorna grunda sig på *IRC* § 11 och § 12 (b) men äro närmast hämtade från *1947 Federal Tax Handbook* s. 805.

Sedan grundbeloppet blivit fastställt, beräknas den federala inkomstskatten genom att grundbeloppet reduceras enligt följande uppställning (dollar):[1]

Grundbelopp	Reduktion
0— 400	17 % av grundbeloppet
400—100 000	68 för 400 och 12 % av återstoden
Över 100 000	12 020 för 100 000 och 9,75 % av återstoden

Ur dessa regler för grundbeloppets beräkning vid given beskattningsbar inkomst och för skattens beräkning vid givet grundbelopp kan man härleda följande regler för skattens beräkning vid given beskattningsbar inkomst (dollar):

Beskattningsbar inkomst	Federal inkomstskatt
0— 2 000	16.60 % av beskattn.bar ink.
2 000— 4 000	332,0 för 2 000 och 19,36 % av återstoden
4 000— 6 000	719,2 för 4 000 och 22,88 % av återstoden
6 000— 8 000	1 176,8 för 6 000 och 26,40 % av återstoden
8 000—10 000	1 704,8 för 8 000 och 29,92 % av återstoden
10 000—12 000	2 303,2 för 10 000 och 33,44 % av återstoden
12 000—14 000	2 972,0 för 12 000 och 37,84 % av återstoden
14 000—16 000	3 728,8 för 14 000 och 41,36 % av återstoden
16 000—18 000	4 556,0 för 16 000 och 44,00 % av återstoden
18 000—20 000	5 436,0 för 18 000 och 46,64 % av återstoden
20 000—22 000	6,368,8 för 20 000 och 49,28 % av återstoden
22 000—26 000	7 354,4 för 22 000 och 51,92 % av återstoden

§ 2. Äkta makars skatt

I fråga om deklaration och beskattning ha äkta makar rätt att välja det för dem förmånligaste av två alternativ: »separate return» och »joint return».

Vid »separate return» beräknas en beskattningsbar inkomst för var och en av makarna, och på grundval av dessa belopp beräknas en särskild inkomstskatt för varje make enligt de i § 1 ovan angivna reglerna.

Vid »joint return» beräknas en för makarna gemensam beskattningsbar inkomst, och en gemensam skatt beräknas på grundval härav. Därvid tillämpas sedan år 1948 s. k. »splitting of income», vilket innebär, att skatten beräknas så som om var och en av makarna skulle ha gjort »separate return» och därvid haft en beskattningsbar inkomst lika med hälften av den gemensamma beskattningsbara inkomsten. Den gemensamma skatten erhålles

[1] *IRC* § 12 (c), ändr. gm *PL 471* § 101.

alltså genom fördubbling av den så beräknade skatten för ena maken.[1] (Redan före 1948 hade ett ungefär liknande förfarande kunnat tillämpas i vissa stater — detta även beträffande den federala skatten för dessa staters invånare.) Genom detta beräkningssätt mildras för äkta makar verkan av skatteskalans progression.

På grund av »splitting of income» blir skatten i regel mindre vid »joint return» än vid »separate return», och det torde endast vara i undantagsfall, som »separate return» kommer till användning.

---

[1] *IRC* § 12 (d), införd gm *PL 471* § 301.

KÄLLOR OCH LITTERATUR

Personliga upplysningar

Vid samtal och genom korrespondens ha upplysningar erhållits från följande personer:

Mr. Charles Abrams, advokat, f. d. juridisk rådgivare åt New York City Housing Authority
Mr. Conrad Anderson, American Embassy, Stockholm
Mr. Richard B. Andrews, City of Madison Housing Authority, Madison, Wisconsin
Mr. E. Everett Ashley, 3rd director, Construction and Housing Division, HHFA
Mr. F. Durward Badgley, Mutual Life Insurance Company of New York
Förste aktuarie Nils Bergström, Stockholms statistiska kontor
Civilingenjör Harry Bernhard, Kungl. Bostadsstyrelsen
Förste aktuarie Lennart Björk, Kungl. Bostadsstyrelsen
Fil. lic. Robert Björkenheim, aktuarie, Stockholms stads statistiska kontor
Notarie Einar Blomgren, Länsstyrelsen i Stockholms län
Mr. M. J. Broderick, Information Office, HLBB
Mr. Howard G. Brunsman, Bureau of the Census
Bankdirektör C.-R. Cramér, Svenska bostadskreditkassan
Fil. lic. Erik Dahmén, Industriens utredningsinstitut
Civilingenjör Sven E. Dybeck, Kungl. Bostadsstyrelsen
Förste aktuarie Magnus Elison, Kungl. Bostadsstyrelsen
Assessor Bo Fredelius, Kungl. Kammarrätten
Pol. mag. Kurt Å. Fredricsson, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa
Professor E. N. Gelotte, Massachusetts Institute of Technology
Professor Harold M. Groves, University of Wisconsin
Ombudsman Hj. Hedström, Stockholms bostadsföreningars centralförening
Major Bengt A. Hultin, ordf. i Föreningen Stockholms fastighetsförvaltare
Jur. kand. Sven-Olof Humble, ombudsman, Stockholms fastighetsägareförening
Byråchef Gunnar Hävermark, Kungl. Socialstyrelsen
Generaldirektör Alf Johansson, Kungl. Bostadsstyrelsen
Fröken Ingeborg Johansson, Bostadsräkningen, Kungl. Socialstyrelsen
Kamrer Sune Lidström, Svenska bostadskreditkassan
Ingenjör Harry Lundholm, J. Albin S:son Starks arkitektkontor, Stockholm
Intendent Erik Norman, AB Stockholmshem
Direktör W. Nylén, Stockholms stads bostadskreditförening
Bankdirektör Bertil Odelfelt, AB Svenska Handelsbanken

Förste aktuarie Ejnar Olsson, Kungl. Socialstyrelsen
Ingenjör Lennart Olsson, Kungl. Bostadsstyrelsen
Kamrer A. Pettersson, AB Stockholmshem
Professor Richard U. Ratcliff, University of Wisconsin
Mr. E. E. Reardon, Deputy Comptroller, FHLBB
Taxeringskommissarie Carl Emil Rosell, Skatteverket i Stockholm
Notarie Olle Rydmark, Kungl. Bostadsstyrelsen
Direktör N. V. Sacklén, AB Stockholms Tomträttskassa
Mr. Oscar Smith, Operating Analysis Division, FSLIC
Arkitekt J. Albin S:son Stark, Stockholm
Mr. John R. Stewart, Industrial Department, Detroit Board of Commerce
Civilingenjör Evert Strokirk, Kungl. Bostadsstyrelsen
Herr Lars Ståhlberg, HSB:s reklamavdelning, Stockholm
Kamrer K. Tham, Stockholms stads sparbank
Pol. mag. fru Stina Thornell, Statens hyresråd
Mr. Allan F. Thornton, Division of Research and Statistics, FHA
Bankdirektör Lars-Erik Thunholm, AB Svenska Handelsbanken
Mr. Charles M. Torrance, Operating Analysis Division, FSLIC
Försäkringsdirektör Harry Urvärn, Försäkrings-AB Skandia och Freja, Stockholm
Mr. Roy Wenzlick, utgivare av *The Real Estate Analyst*, St. Louis

Övriga källor samt litteratur

Abrams, Charles. *The Future of Housing.* New York 1946.
Administrative Rules and Regulations under Section 203 of the National Housing Act. FHA. Wash. 1946.
—— *under Section 207 of the National Housing Act.* FHA. Wash. 1945.
—— *under Section 603 of the National Housing Act.* FHA. Wash. 1946.
—— *under Section 608 of the National Housing Act.* FHA. Wash. 1946.
Ahlén, Anders. *P. M. angående Statens hyresråds Föreskrifter och anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus.* Sthlm 23.10. 1946. Stencilerad.
Allmänna bostadsräkningen i Stockholm 31/12 1935. Sthlm 1937. *Stockholms stads statistik.* V. Förk. *BR St. 35.*
Allmänna bostadsräkningen år 1933. Sthlm 1936. *SOS, Socialstatistik.* Förk. *BR 33.*
Allmänna bostadsräkningen år 1939. Kungl. Socialstyrelsen. 1949. Stencilerad. Förk. *BR 39.*
Allmän sparbanksstatistik. SOS, Sparbanker.
Balans- samt vinst- och förlusträkning. Se Stockholmshem.
Bankkommitté. Se *Promemoria . . .*
Benson, Philip A., & North, Nelson L. *Real Estate Principles and Practices.* 3rd ed. New York 1947.
Bodfish, M., & Theobald, A. D. *Savings and Loan Principles.* New York 1938. Förk. *B & T.*

Bostadssociala utredningen. *Betänkande med förslag rörande lån och bidrag av statsmedel till främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade barnrika familjer i egnahem m. m. SOU* 1937: 43.

—— *Promemoria rörande bostadsbyggnadsverksamheten och bostadsförsörjningen. SOU* 1939: 50.

—— *Slutbetänkande* I. *SOU* 1945: 63.

Bostadsundersökningen i Stockholm 31/12 1942. Sthlm 1944. *Stockholms stads statistik* V. Förk. *BU St. 42.*

Boulding, Kenneth E. *Economic Analysis.* New York 1948.

Byggnadsindustrisakkunniga, 1934 års. *Byggnadsindustrien i Sverige* I. *SOU* 1938: 10.

Byggnadsverksamheten i Sverige år 1937, 1938, . . . 1946. SOS, Socialstatistik.

Census of England & Wales 1931. Housing. Report and Tables. London 1935.

City Taxes 1946. Wisconsin Department of Taxation. Bulletin No. 140. Stencilerad.

Colean, Miles L., m. fl. *American Housing.* A Twentieth Century Fund Survey. New York 1944.

The Construction Industry in the United States. U. S. Department of Labor. BLS. Bulletin No. 786. Wash. 1944.

Cooperative Housing. HSB. Sthlm 1946. Rev. uppl. 1948.

Cramér, C.-R., & Fredricsson, Kurt Å. *Svensk fastighetskredit.* Sthlm 1942.

Curman, Jöran. *Industriens arbetarebostäder.* Uppsala 1944.

Current Population Reports, Housing. Oct. 29, 1947. Ser. P-70, No. 1. U. S. Department of Commerce. Bureau of the Census. Stencilerad.

Dean, John P. *Home Ownership: Is It Sound?* New York & London 1945.

Dean, John P., & Breines, Simon. *The book of Houses.* New York 1946.

Dickson, Harald. »Offentlig garanti av bostadskrediter i USA.» *Ekonomisk Revy* 1949.

Economist.

Ekdahl, Gunnar, & Gustavsson, Just. *Byggnadsverksamhet och bostadsbehov.* Sthlm 1945.

—— *Den nya bostadspolitiken.* Sthlm 1948.

Engkvist, Olle. »Skrock och fakta inom byggnadsindustrien.» *Näringsliv och kultur.* (Festskrift till Robert Ljunglöf.) Sthlm 1945.

Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar för fastigheter i städer och stadsliknande samhällen. Antagna den 16 maj 1944 av representanter för statliga och kommunala myndigheter och institutioner samt tekniska sammanslutningar. Sthlm 1944.

Federal Home Loan Bank Review. (Förk. *FHLB Review.*) Statistical Supplement 1947.

Federal Housing Administration. *Annual Reports.*

—— Div. otryckta källor. Se bil. F.

Federal Tax Handbook, 1947. Prentice-Hall, Inc. New York 1946.

FHA Home Loan Insurance. FHA. Wash. 1947.

Folkräkningen den 31 december 1940 I. Sthlm 1942. *SOS, Folkmängden och dess förändringar.*

Frisch, Ragnar. »Annual Survey of General Economic Theory: The Problem of Index Numbers.» *Econometrica* 1936.

Förändringarna i saluvärdena för fastigheter i vissa städer. Utarbetad inom Socialstyrelsen år 1948. Manuskript.

Geoffry, Thomas. *Population and Housing in England and Wales, Mid 1945. The Social Survey:* New Series 60, May, 1947. Stencilerad.

Granholm, Hjalmar. *Enfamiljshus i USA — Intryck och erfarenheter från en studieresa i USA våren 1946. Medd. från Statens byggnadslånebyrå* nr 10, 1947. Även *Chalmers Tekniska högskolas handlingar* nr 56, 1946.

Gray, George H. *Housing and Citizenship.* New York 1946.

Groves, Harold M. *Financing Government.* Revised edition. New York 1945.

Handbok för hyresnämnderna. Suppl. I. Statens Hyresråd. Sthlm 1947.

Hearings before the Subcommittee on Housing and Urban Redevelopment of the Special Committee on Post-War Economic Policy and Planning. U. S. Senate. Wash. 1945.

Hicks, J. R. *Value and Capital.* Oxford 1939.

Hoagland, Henry E. *Real Estate Principles.* New York & London 1940.

Home Loans under the G. I. Bill of Rights. NHA. Wash. 1946.

Home Owners' Loan Acts and Housing Acts. Wash. 1946. Förk. *HA.*

Housing Costs. NHA. *National Housing Bulletin* 2. Wash. 1944.

The Housing Developments of the Metropolitan Life Insurance Company. Metropolitan Life Insurance Company, New York. 1947. Stencilerad.

Housing — Special Reports. U. S. Department of Commerce. Bureau of the Census. Stencilerad serie.

Housing Statistics Handbook. Housing and Home Finance Agency. Wash. 1948. Förk. *HSH.*

HSB. Se *Cooperative Housing.*

Hushålls- och bostadsundersökningen år 1946 II. [Frågeformulär.] 854 46 K. L. Beckmans Boktr.

Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm. *Årsbok 1940.* Sthlm 1941.

—— *Årsbok 1941—1942.* Sthlm 1942.

Ivarsson, Sven-Ivar. *Skatterna i England, Schweiz och USA.* Sthlm 1947.

Journal of Housing. National Association of Housing Officials.

Kock, Karin. »P. M. rörande statens byggnadslånebyrås låneverksamhet och den allmänna kapitalmarknaden.» Bil. A. till *prop. 243* 1943.

Kommunalskatteberedningen. *Betänkande med förslag till omläggning av den kommunala beskattningen m. m.* I. *SOU* 1942: 34.

Kooperativ verksamhet i Sverige år 1939. Sthlm 1941. *SOS, Socialstatistik.*

Kuylenstierna, Carl W. U. »Principerna rörande värdeminskningsavdrag å byggnader.» *Svensk Skattetidning* 1939.

Kuylenstierna, Carl W. U., m. fl. *Skattelagarna.* Sthlm 1929.

Landskrona stads hushålls- och bostadsundersökning år 1946. Stencilerad.

Little, I. M. D. »A Reformation of the Theory of Consumer's Behaviour.» *Oxford Economic Papers* 1949.

Marshall, Alfred. *Principles of Economies.* 8th ed. London 1925.

Minimum Property Requirements For Properties of Three or More Living Units. NHA & FHA. Revised October 1946.

Myrdal, Gunnar. *Prisbildningsproblemet och föränderligheten.* Uppsala 1927.

National Housing Act as Amended and Provisions of Other Laws Pertaining to the Federal Housing Administration. Including All Amendments to July 1, 1946. FHA. Wash. 1946. Förk. *NA.*

National Housing Agency. *Annual Reports.*

Neumark, Fritz. *Theorie und Praxis der modernen Einkommenbesteuerung.* Bern 1947.

New York City Housing Authority. *Annual Reports.*

Ohlsson, Ingvar. »Statistisk undersökning av Statens Byggnadslånebyrås verksamhet 1933—42.» *Prop. 243* 1943, s. 143 ff.

Payments in Lieu of Taxes on Federally Aided Low-Rent Housing Developments Owned by Local Housing Authorities. Municipal Finance Officers Association of the United States and Canada. Chicago 1948.

Portfolio. FHA.

Preliminär redogörelse för hushålls- och bostadsundersökningen år 1946 i Borlänge. Stencilerad.

Preliminär redogörelse för hushålls- och bostadsundersökningen år 1946, Borås. Stencilerad.

Promemoria angående den statliga och halvstatliga bostadskreditgivningens förenhetligande. 1945 års bankkommittés bostadskreditutredning. Stencilerad.

Property Taxation 1941. U. S. Department of Commerce. Bureau of the Census. *State and Local Government, Special Study* No. 22.

Public Housing Design — a review of experience in low-rent housing. NHA & FPHA. Wash. 1946.

Pusinelli, Eric. *Simple Facts about Your Income Tax.* 1949 Edition. New York.

Raiford, Theodore E. *Mathematics of Finance.* Boston 1945.

Ratcliff, Richard U. *The Detroit Housing Market.* University of Michigan. Bureau of Business Research. Report No. 4. Ann Arbor 1939.

—— »Notes on the Recent Decline in Home Ownership.» *Journal of Land and Public Utility Economics* 1944.

—— *Urban Land Economics.* Madison, Wisconsin, 1946—1947. Stencilerade utkast.

Reder, Melvin Warren. *Studies in the Theory of Welfare Economics.* New York 1947.

Rental Housing for Veterans. NHA & FHA. Wash. 1946.

Rental Housing Operation under Rent Control in 36 cities, 1939—1944. Office of Price Administration. Jan. 1946. Stencilerad.

Riksdagens protokoll med bihang.

Riley, John P. »Cost Reductions Pioneered in New York Public Housing.» *Journal of Housing* 1948.

Schneider, Erich. *Investering og Rente.* Köpenhamn 1944.

Shoup, Carl m. fl. *Facing the Tax Problem.* A Twentieth Century Fund Investigation and Program. New York 1937.

Sixteenth Census of the United States: 1940. Housing. U. S. Department of Commerce. Bureau of the Census. Wash. 1943. Förk. *CH 40.*
—— *Population and Housing, Families, General Characteristics.* U. S. Department of Commerce. Bureau of the Census. Wash. 1943.
Skandinaviska Banken AB. *Kvartalsskrift.*
Sociala meddelanden. Statistiska meddelanden, ser. F.
Stackelberg, Heinrich von. *Grundlagen der theoretischen Volkwirtschaftslehre.* Bern 1948.
Statens byggnadslånebyrå. Tertiärlåneavdelningen, Cirkulär nr 21 (sept. 1946).
Statistical Abstract of the United States. U. S. Department of Commerce. Bureau of the Census.
Svensk författningssamling.
Statistiska uppgifter rörande år 1946 beviljade och avslagna ansökningar om byggnadstillstånd. Kungl. Arbetsmarknadsstyrelsen. Stencilerad.
Statistiska uppgifter rörande år 1947 beviljade och avslagna ansökningar om byggnadstillstånd. Kungl. Arbetsmarknadsstyrelsen. Stencilerad.
Statistisk årsbok för Stockholm.
Statistisk årsbok för Sverige.
Stigler, George J. *The Theory of Price.* New York 1947.
Stockholmshem, AB. *Balans- samt vinst- och förlusträkning för år 1945.* Stencilerad.
—— *Verksamhets- och revisionsberättelse för Aktiebolaget Stockholmshem år 1945. Stockholms stadsfullmäktiges tryckta handlingar* 1946 nr 46.
Straus, Nathan. »Why you can't get that new home.» *American Magazine,* Dec. 1947.
Strokirk, Evert. *Bostadsbyggandet i USA — Intryck och erfarenheter från en studieresa i USA våren 1946. Medd. från Statens byggnadslånebyrå* nr 10, 1947.
Tax Systems. 9th ed. Tax Research Foundation. Chicago 1942.
—— 11th ed. Commerce Clearing House, Inc., Tax Research Department. New York, Chicago o. Wash. 1948.
Tax Yields: 1941. Tax Institute. Philadelphia 1942.
Thunholm, Lars-Erik. *Svenskt kreditväsen.* Sthlm 1949.
The Tools of the National Housing Agency and How They Work. NHA. June 1, 1944. Stencilerad.
Trolle, Ruth & Ulf af. »Amerikansk och svensk levnadsstandard.» *Svensk sparbankstidskrift* 1948.
Underwriting Manual. Revised January 1947. FHA. Wash.
United States Code. 1940 Edition med suppl.
—— 1946 Edition med suppl. I.
United States Code Congressional Service.
United States News & World Report.
United States Satutes at Large.
Urban and Rural Housing. League of Nations. Genève 1939.
Village Taxes 1946. Wisconsin Department of Taxation, Bulletin No. 139. Stencilerad.
Verksamhets- och revisionsberättelser. Se Stockholmshem.

Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichwohnungszählung 1927. Statistik des Deutsches Reichs. Band 362, I, Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927.

Your Federal Income Tax. Treasury Department. Bureau of Internal Revenue. Wash. 1948.

Årsbok för Sveriges kommuner.

Åström, Arvid. »Redogörelse för nya bestämmelser och praxis beträffande låneärendens handläggning hos Statens byggnadslånebyrå.» Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteks- och bostadskreditorganisationer. *Förhandlingar år 1945.* Stencilerad.

FÖRKORTNINGAR

BLS	Bureau of Labor Statistics
BR 33	*Allmänna bostadsräkningen år 1933*
BR 39	*Allmänna bostadsräkningen år 1939*
BR St. 35	*Allmänna bostadsräkningen i Stockholm 31/12 1935*
B & T	Bodfish & Theobald
BU St. 42	*Bostadsundersökningen i Stockholm 31/12 1942*
CH 40	*Sixteenth Census of the United States: 1940. Housing.*
FHA	Federal Housing Administration
FHLB	Federal Home Loan Bank
FHLBA	Federal Home Loan Bank Administration
FHLB Act	*Federal Home Loan Bank Act*
FHLBB	Federal Home Loan Bank Board
FHLB Review	*Federal Home Loan Bank Review*
FHLBS	Federal Home Loan Bank System
FNMA	Federal National Mortgage Association
FOU 43	*1943 års fastighetsomkostnadsundersökning*
FOU 47 I	*1947 års fastighetsomkostnadsundersökning, huvudundersökningen*
FOU 47 II	*1947 års fastighetsomkostnadsundersökning, bolagsundersökningen*
FPHA	Federal Public Housing Authority
FSLIC	Federal Savings and Loan Insurance Corporation
HA	*Home Owners' Loan Acts and Housing Acts*
HHFA	Housing and Home Finance Agency
HLBB	Home Loan Bank Board
HOLC	Home Owners' Loan Corporation
HSB	Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening
HSH	*Housing Statistics Handbook*
IJ-tab.	»Utdrag ur bostadsräkningen 1939/40. Antal lägenheter.» Handskriven tabell erhållen 3.10. 1946 från fröken Ingeborg Johansson, Bostadsräkningen, Socialstyrelsen
IRC	*Internal Revenue Code*
KF	*Kungl. Maj:ts förordning. Svensk författningssamling*
KK	*Kungl. Maj:ts kungörelse. Svensk författningssamling*
KSL	*Kommunalskattelagen den 28 september 1928*
NA	*National Housing Act as Amended* — Including All Amendments to July 1, 1946
NHA	National Housing Agency
NH Act	*National Housing Act*

PHA	Public Housing Administration
PL	*Public* [*Law*]. *United States Code Congressional Service*
Prop.	*Kungl. Maj:ts proposition.* Bihang till *Riksdagens protokoll*
PWA	Public Works Administration
RFC	Reconstruction Finance Corporation
VA	Veterans Administration
USC	*United States Code*
USHA	United States Housing Authority
USH Act	*United States Housing Act of 1937*

Kap. 2, §§ 6—8

a_e = r_e^f/r_e^m (antages vara konstant)

a_h = r_h^f/r_h^m (» » »)

c = ett hushålls totala konsumtionsutgift eller (i § 8) medelutgiften C/N

${}_ic$ = ett hushålls (nr i) totala konsumtionsutgift

$C = \sum_{i=1}^{N} {}_ic$

${}_id_e$ = ett hushålls (nr i) egnahemsefterfrågan

${}_id_h$ = ett hushålls (nr i) våningsefterfrågan

D_e = den totala egnahemsefterfrågan $\left(= \sum_{i=1}^{N} {}_id_e\right)$

D_h = den totala våningsefterfrågan $\left(= \sum_{i=1}^{N} {}_id_h\right)$

l = levnadskostnadsnivån

n = antal varuslag som kunna ingå i »annan konsumtion»

N = antalet hushåll på en marknad

p = prisnivån för »annan konsumtion»

p_i = priset på varan nr i

r_e = hyran (årskostnaden) för en egnahemslägenhet

r_h = do för en hyreslägenhet (våningshyra)

r_e^f = egnahemshyrans fasta del

r_h^f = våningshyrans fasta del

r^m = den allmänna hyresnivån

r_e^m = marginalhyran eller hyresnivån för egnahem

r_h^m = do för hyreslägenheter

u_e = utgiften för »annan konsumtion», om hushållet bor i egnahemslägenhet

u_h = do, om hushållet bor i hyreslägenhet

x = x_e eller x_h
x_e = storleken (ytan) av bostaden, om denna är en egnahemslägenhet
x_h = do, om bostaden är en hyreslägenhet
y = y_e eller y_h
y_e = kvantiteten av »annan konsumtion», om hushållet bor i egnahemslägenhet
y_h = do, om hushållet bor i hyreslägenhet
y_{ie} = konsumtionen av varan nr i, om hushållet bor i egnahemslägenhet
y_{ih} = do, om hushållet bor i hyreslägenhet
z = ett uttryck för en konsumtionskombinations läge på hushållets värderingsskala

Bilaga E

a_1 = det belopp, som, om det avsättes vid slutet av varje år under byggnadens återstående livstid, resulterar i att vid tiden för byggnadens rivning det kumulerade beloppet med ränta på ränta (enligt nettoskuldens räntefot) blir lika med fastighetens beräknade totala värdeminskning under samma tid (byggnadens återstående livstid)
E_t = fastighetens drifts- och underhållskostnader under år t
E = fastighetens genomsnittliga årliga drifts- och underhållskostnader under byggnadens återstående livstid
I_t = inkomsten (räntan) på fastigheten under år t
${}_eI_t$ = inkomsten (räntan) på eget kapital under år t
${}_lI_t$ = räntan på lånen under år t
i_t = I_t/V_{t-1}
${}_ei$ = den önskade räntefoten för eget kapital, om denna antages vara konstant för byggnadens återstående livstid
${}_ei_t$ = den för år t önskade räntefoten för eget kapital
${}_li_t$ = ${}_lI_t/{}_lV_{t-1}$
${}_li$ = den genomsnittliga räntefoten för nettoskulden under byggnadens återstående livstid
R_t = hyresintäkterna från fastigheten under år t
R_t^+ = fastighetens hyresvärde under år t
R_t^- = hyresförlusterna under år t

$\boldsymbol{R}$ = de genomsnittliga årliga hyresintäkterna under byggnadens återstående livstid

S_t = fastighetens överskott under år t $(= R_t - E_t - T_t)$

$\boldsymbol{S}$ = fastighetens genomsnittliga årliga överskott under byggnadens återstående livstid $(= \boldsymbol{R} - \boldsymbol{E} - \boldsymbol{T})$

T_t = fastighetsskatten under år t

$\boldsymbol{T}$ = den genomsnittliga årliga fastighetsskatten under byggnadens återstående livstid

$\boldsymbol{t}$ = $\boldsymbol{T}/V_0$

V_0 = fastighetens värde vid tidpunkten 0 (den tidpunkt som värderingen avser)

V_t = fastighetens värde vid slutet av år t

${}_eV_t$ = värdet av eget kapital vid slutet av år t

${}_iV_t$ = lånen vid slutet av år t

${}_e\upsilon_t$ = ${}_eV_t/V_t$

${}_i\upsilon_t$ = ${}_iV_t/V_t$

TERMER

Siffrorna angiva den sida, på vilken innebörden av ifrågavarande term definieras eller antydes.

Allmän hyresnivå 100
Alternativlinje 69
»Annan konsumtion» 64

Bebodd lägenhet 5
Begagnad lägenhet 4
Besittningsrätt 12
Bostadsförening 12
Bostadsmyndighet 243
Bostadsrätt 12
Byggnadskostnad 113

Driftskostnader 159

Efterfrågan 48—51
Egnahem 63
Egnahemsalternativ 65
Egnahemsdiagram 66
Egnahemshyra 52
Egnahemshyresnivå 87
Egnahemskombination 64
Egnahemsoptimum 65
E-hyresfunktion 53
Engel-kurva 80 n.

Fast hyresdel 70
Flerfamiljshus 19
Fullkomlig konkurrens 48

Genomsnittlig 297
Golvyta 113

H-värdesfunktion 54
Hyra 48
Hyresbelopp 150
Hyresförening 12
Hyreskvot 112, 136
Hyresnivå 87, 100
Hyresvärde 54

Indifferenta
  indifferenskurvor 73
  konsumtionskombinationer 65
Indifferenskurva 71
Inkomst på eget kapital 293, 295
Inkomst på en fastighet 293, 295
Inkomsteffekt 85
Innehavsform 6
Inteckningsförsäkring 227 f.

Konsumtionsalternativ 64
Konsumtionsoptimum 65
Kreditförsäkring 226
Kvantiteten av »annan konsumtion»[1] 67

Lantområden 7
Levnadskostnadsnivå 98—101
Lägenhet 4
Lägenhetsslag 46
Lägenhetsstorlek 63
Lägenhetstyp 63

Marginalhyra 70
Marknadshyra 48
Marknadspris 48
Marknadsvärde 48
Medelutgift 104
Merskatt på fastighet 172

[1] I ett citat överst s. 133 användes ordet i annan bemärkelse.

Nettoskuld 296
Nordstaterna 269

Obebodd lägenhet 5
Obegagnad lägenhet 5
Objektskatt 191

Pris 48, 137
Prisnivå för »annan konsumtion» 96—100
Produktion av en fastighet 46 n.
Produktionskostnad 57, 113
Projekt 307

Relativa hyresnivåer 101
Relativa priser 67
Relativa utgifter 104
Räntan på en fastighet 293, 295
Räntefoten för en fastighet 301

Slag 46
Spar- och låneförening 206 ff.
Stadsområden 7
Substitutionseffekt 84
Sydstaterna 269
Säsongbostad 19

Temporär jämvikt 53, 55
Tillgång 48—50
Tomtkostnad 113
Typ av lägenhet 63

Upplåten lägenhet 6
Utdebiteringsprocent 186, 192
USA utom dess jordbruk 7

Villainteckning 216
Våningsalternativ 65
Våningsdiagram 66
Våningsefterfrågan 51
Våningshyra 51
Våningshyresnivå 87
Våningskombination 64
Våningsoptimum 66
Värderingsfunktion 66
Värderingsskala 65
Västra Nordstaterna 269
Väststaterna 269

Ägarbegagnad lägenhet 6

Önskad räntefot för eget kapital 293
Östra Nordstaterna 269
Överskott 295 f.

RÄTTELSER OCH ANMÄRKNINGAR

till

HARALD DICKSON, *Bostadsmarknaden i USA och Sverige*

På »spiktiteln» angives, att förf. tillhör Värmlands nation.

S. 27, r. 20: »ägarbegagnade» ändras till »upplåtna».

S. 41: Tab. 10 ersättes av tabellen på omstående sida. Felen avse endast åren 1930—34 och ha för åren 1931—34 till större delen uppkommit genom att s. k. »billiga bostadshus» i Stockholm kommit att ingå i kol. B och E i st. f. i kol. G och I.

S. 45, r. 2 nedifrån: »större delen» ändras till »en stor del».

S. 161, tabellhuvudet: »År 1938» avser icke blott kol. C—E utan även kol. A och B.

S. 161, förspalten: De fyra sista raderna få följande lydelse:

Belysn. m. m., vatten, renhålln.
Hiss
Planteringar o. d.
Förbrukningsartiklar m. m.

Även de två sista raderna skola vara inryckta.

S. 348, r. 13: »Stockholms» ändras till »Stockholms stads».

Ett arbete, som förf. fått kännedom om först sedan avhandlingen hade gått i tryck, är *Byggnadsekonomi* av Ole Gripenberg (Helsingfors 1948). Enligt s. 130—140 därstädes (särskilt bild 61 och 62) minskas årskostnaden för flerfamiljshus i förhållande till den för 1-familjshus: 1) då lägenytan minskas, 2) då klimatet blir kallare, 3) då räntan sjunker. Den förstnämnda faktorn har beaktats i avhandlingen (*Bostadsmarknaden* ... s. 70). De två sistnämnda kunna förmodas bidraga till att (enl. kap. 3, § 2) våningshyrorna i förhållande till egnahemshyrorna synas ha varit lägre i Sverige än i USA. Beträffande klimatet bör dock observeras, att Nordstaterna, där (enl. s. 272) år 1940 drygt $^2/_3$ av stadsområdenas lägenheter voro belägna, i huvudsak ligga mellan samma januari-isotermer som Sverige och sålunda icke torde ha ett klimat, som på ett i detta sammanhang väsentligt sätt avviker från Sveriges.

Stocksund den 11 maj 1949.

Harald Dickson.

Tabell 10. Bostadsproduktionen (räknad i lägenheter) i svenska tätorter, med fördelning efter företagsform m. m. Åren 1930—1946.

Tusental och procent.

År	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	År
		Fördelning efter företagsform									Lägenheter i ny- och helt ombyggda 1—2-familjshus			
	Hela produktionen	Offentliga och sociala företag				Koop. bost.-föreningar	Övriga företag utom »egnahemsbyggen»			»Egnahemsbyggen»				
		Totalt	Fördelning				Totalt	Fördelning			Totalt	Fördelning		
			Staten	Kommuner	Bost.-soc. företag			Arbetsgivare	Hyreshus m. m.			1-fam.	2-fam.	
1930	22	5,2	0,5	3,2	1,6	8,8	67,6	0,4	67,2	18,4	18,4	7,5	10,8	1930
1931	23	5,5	0,3	1,5	3,6	10,3	64,5	0,5	64,1	19,6	19,6	8,2	11,4	1931
1932	20	9,3	0,6	2,0	6,7	12,8	55,6	0,5	55,0	22,3	22,3	9,8	12,5	1932
1933	15	5,8	0,9	3,4	1,5	7,5	49,9	0,2	49,8	36,8	37,2	17,3	19,8	1933
1934	19	7,2	0,7	4,1	2,4	4,5	55,9	0,2	55,7	32,5	32,7	14,4	18,2	1934
1935	30	6,2	0,6	3,8	1,9	5,8	59,3	0,5	58,8	28,7	25,8	10,7	15,1	1935
1936	34	5,2	0,1	2,7	2,5	4,4	63,7	0,5	63,2	26,7	26,8	11,4	15,4	1936
1937	34	5,8	0,4	2,2	3,2	3,8	64,3	0,3	64,0	26,1	27,1	14,1	13,0	1937
1938	38	5,5	0,1	2,2	3,1	3,8	67,0	0,3	66,7	23,7	23,9	12,8	11,1	1938
1939	45	5,1	0,1	1,9	3,1	4,4	69,0	0,4	68,5	21,6	21,9	11,8	10,1	1939
1940	20	6,6	0,3	3,8	2,5	5,2	68,2	0,7	67,5	20,1	20,5	13,7	6,8	1940
1941	14	12,9	1,8	6,6	4,5	7,7	56,6	1,2	55,4	22,7	24,3	17,4	6,9	1941
1942	23	10,5	0,8	7,8	2,0	17,9	51,5	2,5	48,9	20,1	21,8	14,9	6,9	1942
1943	32	11,0	0,6	6,5	4,0	19,6	50,6	0,6	50,0	18,7	19,7	13,7	6,0	1943
1944	39	8,9	0,5	5,1	3.3	25,7	49,8	0,5	49.3	15,7	16,4	11,3	5,1	1944
1945	41	7,2	0,3	4,7	2,2	20,5	51,3	1,6	49,7	21,0	22,0	15,5	6,5	1945
1946	49	8,2	0,3	5,3	2,5	19,4	49,1	2,3	46,8	23,2	24,0	16,7	7,4	1946

Källor. Kol. A—K se bil. D, § 3. Kol. L och M beräknade efter bil. D, tab. III, kol. A, C och D.

Uppsala 1949. Almqvist & Wiksells Boktryckeri AB 48755